

- TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE -

Sezione Fallimentare - R.F. 246/2013

Fallimento: ██████████ S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede

Giudice Delegato: Dott.ssa PATRIZIA POMPEI

Curatore: Dott. PIERAFFAELE BATTAGLIA

Perito Estimatore: Geom. ANDREA CORSI

\*\*\*\*\*

Premesso

- che il 2.12.2013 il Curatore ha fatto istanza alla Dott.ssa P. Pompei chiedendole di nominare un perito che stimasse cinque unità immobiliari di proprietà della fallita Società;
- che il 6.12.2013 io sottoscritto Geom. Andrea Corsi, con studio in Bagno a Ripoli al n.c. 22 della Via Ugo Foscolo, sono stato nominato quale perito dalla suddetta Dott.ssa P. Pompei;
- che a seguito dell'incarico ricevuto ho provveduto ad espletare il compito affidatomi come di seguito esposto.

\*\*\*\*\*

Il giorno 20.12.2013, previo accordo telefonico, ho provveduto ad eseguire sopralluoghi ai beni immobili, oggetto del fallimento, in compagnia del Dott. Battaglia, del Cancelliere e dello stimatore dei beni mobili oggetto del fallimento.

Il giorno 5.02.2014, dopo avere avvisato il Dott. Battaglia, ho eseguito ulteriore sopralluogo ad alcuni

degli immobili già visionati.

\*\*\*\*\*

1) **DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

a) Unità immobiliare posta al piano terreno rialzato di un piccolo fabbricato colonico dislocato nel Comune di Empoli al n.c. 131 della Via di Corniola (foto nn. 1-2); il bene è costituito da n. 2 vani e servizio igienico (dotato di lavabo, bidet, vaso e cabina doccia), il tutto per una superficie lorda di circa mq. 45 (foto nn. 3-4-5-6); fa inoltre parte del bene un piccolo resede lastricato. Il bene è privo di riscaldamento ad eccezione di uno dei due vani ove è stato installato un climatizzatore a parete (foto nn. 7-8). Non è stata rilevata la presenza di apparecchiature e/o impianti da cui si potesse presumere l'esistenza della cucina; pertanto il bene attualmente non ha i requisiti per avere una destinazione a civile abitazione. Inoltre, ad eccezione del servizio igienico, il bene necessita di interventi di ripristino per quanto attiene sia agli impianti elettrico ed idrico sia agli intonaci e tinteggiature nonchè per realizzare una cucina in modo da avere le caratteristiche di civile abitazione. Il bene al momento del sopralluogo è risultato libero.

All'Agenzia delle Entrate il bene è identificato nel foglio di mappa 35 dalla p.lla 83, sub. 511, cat. A/2, classe 3, vani 3 e rendita di € 333,11. Si dà atto che lo

stato dei luoghi non è conforme a quanto rilevabile dalla planimetria catastale in quanto il vano-cantina, velato con colore rosso nell'allegato "A", è stato incorporato da altra unità immobiliare adiacente quale di seguito descritta.

b) Unità immobiliare posta ai piani terreno e primo di un piccolo fabbricato colonico dislocato nel Comune di Empoli al n.c. 131 della Via di Corniola; il bene è costituito da n. 4 vani, di cui uno al P.T. (adibito a cantina e privo di finestre) e tre al P.1 di cui uno adibito a cucina; il tutto per una superficie lorda di circa mq. 92,00 (foto nn. 9-10-11-12-13-14-15-16). Il bene è privo di riscaldamento, alcuni vani non sono pavimentati ed alcune pareti non sono intonacate. Non è stata rilevata la presenza di apparecchiature e/o impianti da cui si potesse presumere l'esistenza di un servizio igienico; pertanto il bene attualmente non ha i requisiti per avere una destinazione a civile abitazione. Il bene necessita di interventi di ripristino per quanto attiene sia agli impianti elettrico ed idrico, sia agli intonaci e tinteggiature, nonchè ai pavimenti oltre alla realizzazione di un servizio igienico in modo da avere le caratteristiche di civile abitazione. Il bene al momento del sopralluogo è risultato libero.

All'Agenzia delle Entrate il bene è identificato nel foglio di mappa 35 dalla p.lla 83, sub. 513, cat. A/2,

classe 3, vani 4,5 e rendita di € 499,67. Si dà atto che lo stato dei luoghi non è conforme a quanto rilevabile dalla planimetria catastale (all. "B") in cui non è rappresentato il vano-cantina quale già indicato nella descrizione del bene di cui in "a"; inoltre non esiste il vano w.c., delimitato da murature, come rappresentato nella planimetria catastale.

Tengo a precisare che la facciata principale del fabbricato, di cui le unità immobiliari sopra descritte sono porzioni, necessita di interventi di ripristino all'intonaco.

c) Fondo ad uso commerciale posto al piano terreno di un fabbricato dislocato nel Comune di Empoli al n.c. 5 della Piazzetta della Propositura (foto nn. 17-18); il bene è costituito da un unico vano oltre servizio igienico dotato di lavabo e vaso il tutto per una superficie lorda di circa mq. 30,00; è pavimentato con parquet ed il servizio igienico presenta le pareti e il pavimento rivestiti con piastrelle di ceramica (foto nn. 19-20). Non esiste l'impianto di riscaldamento e gli impianti elettrico ed idrico necessitano di piccoli interventi come pure parte dell'intonaco di alcune pareti. Il bene risulta essere libero come da "verbale di consegna dell'Immobile datato 28/7/2015".

All'Agenzia delle Entrate il bene è identificato nel foglio di mappa 16 dalla p.lla 129, sub. 3, cat. C/1, classe 13, mq. 27 e rendita di € 1.079,29.

La planimetria catastale (all. "C") è conforme allo stato

dei luoghi.

d) Fondo ad uso commerciale posto al piano terreno e seminterrato di un fabbricato dislocato nel Comune di Empoli al n.c. 78 della Via Giuseppe del Papa (foto nn. 21-22); il bene è costituito al piano terreno da un unico vano oltre servizio igienico (foto nn. 23-24) e da altri vani al piano seminterrato collegati al precedente per mezzo di scala in metallo interna (foto nn. 25-26); il tutto per una superficie lorda di circa mq. 105,00; è pavimentato con elementi di gres porcellanato ed il servizio igienico presenta le pareti e il pavimento rivestiti con piastrelle di ceramica. Il bene risulta essere libero come da "verbale di consegna dell'Immobile datato 03/02/2016".

All'Agenzia delle Entrate il bene è identificato nel foglio di mappa 16 dalla p.lla 129, sub. 505, cat. C/1, classe 12, mq. 90 e rendita di € 3.090,99.

La planimetria catastale (all. "D") è conforme allo stato dei luoghi.

e) Fondo ad uso magazzino posto al piano terreno e seminterrato di un fabbricato dislocato nel Comune di Empoli al n.c. 34 della Via Giuseppe del Papa. Il bene non ha accesso diretto dalla pubblica Via bensì attraverso il portoncino di ingresso del fabbricato e successiva corte interna condominiale (foto nn. 27-28).

Il piano terreno è costituito da un unico vano mentre il piano seminterrato, a cui si accede per mezzo di

scala interna a pioli, è inagibile per sversamenti di liquidi e liquami derivanti da tubazioni condominiali che attraversano detto vano. Il bene si sviluppa al piano terreno per una superficie lorda di circa mq. 32,00 e si presenta, soltanto a tale piano, in normale stato di manutenzione (foto nn. 29-30).

Il bene al momento del sopralluogo risulta locato alla Soc. [REDACTED]. Di [REDACTED], come da contratto di locazione del 20/09/2012.

All'Agenzia delle Entrate il bene è identificato nel foglio di mappa 16 dalla p.lla 90, sub. 12, cat. C/2, classe 3, mq. 56 e rendita di € 141,72.

La planimetria catastale (all. "E") è conforme allo stato dei luoghi.

Tutti i beni descritti, da "a" a "e" compresi, sono stati costruiti in epoca antecedente il 1° settembre 1967.

#### **1.1) DESCRIZIONE URBANISTICA**

##### **Beni a) e b)**

I beni sopra descritti ai punti a) e b) sono porzione di un fabbricato colonico realizzato antecedentemente alla data 1 settembre 1967 e sicuramente anche all'anno 1942.

Detto fabbricato è stato oggetto di interventi edilizi finalizzati al suo recupero edilizio per i quali sono stati depositati i seguenti procedimenti amministrativi:

D.I.A. n. 840/2000 per recupero edilizio;

D.I.A. n. 903/2000 per Restauro e Risanamento Conservativo;



D.I.A. n. 184/2002 a variante della D.I.A. n. 903/2000;

D.I.A. n. 355/2004 a variante della D.I.A. n. 840/2000;

D.I.A. n. 748/2004 a variante della D.I.A. n. 840/2000;

D.I.A. n. 636/2010 per manutenzione straordinaria.

Successivamente l'immobile non è stato oggetto di altri provvedimenti amministrativi.

**Beni c) e d)**

I beni sopra descritti ai punti c) e d) sono porzione di un fabbricato realizzato precedentemente alla data 1 settembre 1967 e sicuramente anche all'anno 1942.

Detti beni sono stati oggetto di interventi edilizi per i quali sono stati depositati i seguenti procedimenti amministrativi:

Art. 26 n.103/1994 per modifiche interne;

Autorizzazione edilizia n. 20/2000 per cambio di destinazione da Artigianale a commerciale;

D.I.A. n. 724/2004;

D.I.A. n. 278/2005;

D.I.A. n. 113/2009 a variante della D.I.A. n. 724/2004 e 278/2005.

Successivamente il bene descritto al punto d) è stato interessato da interventi edilizi che hanno necessitato il deposito della D.I.A. n. 307/2010.

A seguito della D.I.A. n. 307/2010 l'immobile non è stato oggetto di altri provvedimenti amministrativi.

**Bene e)**

Il bene sopra descritto al punto e) è porzione di un

fabbricato' realizzato precedentemente alla data 1 settembre 1967 e sicuramente anche all'anno 1942.

Successivamente l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi necessitanti il deposito di altri provvedimenti amministrativi.

\*\*\*\*\*

## 2) CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Il sottoscritto ritiene opportuno applicare, quale criterio di stima, quello per comparazione, assumendo come parametro utile il metro quadrato di superficie.


Quindi, effettuati attenti sopralluoghi, considerando le quotazioni di mercato correnti nella zona ove sono ubicati i beni in oggetto, tenendo conto delle effettive possibilità di realizzo e di tutto quanto sopra esposto ed avvalendosi infine dell'esperienza personale in campo estimativo, stima il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, considerandoli **tutti liberi** da censi, livelli, canoni, ipoteche, trascrizioni passive, servitù pregiudicevoli, privilegi e da qualunque altro onere o vincolo che comunque potesse diminuirne il valore, la disponibilità e la commerciabilità, nel modo che segue:

Bene di cui in "a" (appartamento)

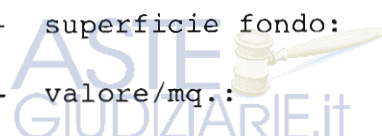
- superficie appartamento:	mq.	45,00
- valore/mq.:	€	900,00
mq. 45,00 x €/mq. 900,00 =	€	<b>40.500,00</b>

Bene di cui in "b" (appartamento)

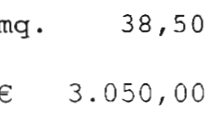


- superficie appartamento P.1:	mq.	77,00
- superficie cantina P.T mq 15,00 x 15%.: 	mq.	2,25
- valore/mq.:	€	800,00
mq. 79,25 x €/mq. 800,00 =		<b>€ 63.400,00</b>


Bene di cui in "c" (fondo commerciale)

- superficie fondo: 	mq.	30,00
- valore/mq.:	€	1.300,00
mq. 30,00 x €/mq. 1.300,00 =		<b>€ 39.000,00</b>


Bene di cui in "d" (fondo commerciale)

- superficie fondo P.T:	mq.	50,00
- superficie fondo P.S1 mq 55,00 x 70%.: 	mq.	38,50
- valore/mq.:	€	3.050,00
mq. 88,50 x €/mq. 3.050,00 =		<b>€ 269.925,00</b>


Bene di cui in "e" (magazzino)

- superficie magazzino P.T: 	mq.	32,00
- cantina P.S1 inagibile: superficie	mq.	0,00
- valore/mq.:	€	600,00
mq. 32,00 x €/mq. 600,00 =		<b>€ 19.200,00</b>

**Valore complessivo dei beni "liberi": € 432.025,00**

➤ I beni di cui in "a" e "b" dovranno essere oggetto di nuovi aggiornamenti catastali conseguenti ad alcune difformità delle attuali planimetrie catastali rispetto agli stati attuali dei luoghi.  


➤ Poichè i beni di cui in "d"- "e" sono locati, i rispettivi valori dovranno essere decurtati del 20%.

➤ Si dà atto che per ognuno dei beni sopra descritti  


(escluso il bene di cui in "e") viene allegata alla presente la documentazione energetica di cui all'art. 6 d.lgs. 192/2005, come modificato dal d.lgs. 311/2006, e della Legge 90/2013; detta documentazione non si è resa necessaria per il bene di cui in "e" poichè la sua destinazione a magazzino non è ricompresa nelle categorie che devono ottemperare ai suddetti Decreti Legge.

Di seguito si riportano i protocolli di presentazione rilasciati per ogni singola unità immobiliare dal Comune di Empoli:

- Bene di cui in "a" (Prot. 48258 del 8.10.2014)
- Bene di cui in "b" (Prot. 48260 del 8.10.2014)
- Bene di cui in "c" (Prot. 48255 del 8.10.2014)
- Bene di cui in "d" (Prot. 48256 del 8.10.2014)

⇒ Le documentazioni energetiche dei suddetti beni vengono allegate alla presente sub. "F".

\*\*\*\*\*

**Allegati**

- A) Planimetria catastale bene "a"
- B)       "               "               "       "b"
- C)       "               "               "       "c"
- D)       "               "               "       "d"
- E)       "               "               "       "e"
- F) Documentazioni energetiche dei beni "a"- "b"- "c"- "d"

N. 30 fotografie

Geometra ANDREA CORSI  
Via Ugo Foscolo - 50012 BAGNO A RIPOLI (FI)  
Tel/Fax. 055/677242 - Cell. 3356490485

\*\*\*\*\*

### CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato complessivo dei beni sopra descritti, posti nel Comune di Empoli, costituiti da due unità immobiliari catastalmente residenziali, due fondi commerciali ed un magazzino, considerandoli "liberi" sia pari a:

**€ 432.000,00 (euro quattrocentotrentaduemila/00) in c.t..**

Firenze, 7 Marzo 2016

(Geom. Andrea Corsi)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it