

- TRIBUNALE DI FIRENZE -

Fallimento “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” e

del socio illimitatamente responsabile XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sentenza di Fallimento n. 113 / 2007 del 26-09-2007 : R.F. 18.315

Giudice delegato: Dott. Antonio SETTEMBRE

Curatore: Rag. Daniele BRUNELLI

### R E L A Z I O N E

Il sottoscritto Dott. Ing. Amorosi Francesco, iscritto all’Albo dei Periti del Tribunale di Firenze con il n° 7126 ed all’Ordine degli ingegneri di Firenze con il n° 4002, avente studio ubicato in via Dei Bastioni 14 in Firenze, all’udienza del giorno 17 ottobre 2007 veniva nominato Consulente Tecnico d’Ufficio per la stima degli immobili ricaduti nel fallimento indicato in epigrafe. Nella fattispecie trattatasi di un immobile ad uso commerciale ubicato in Rufina, Viale Duca della Vittoria, 70.

Il sottoscritto Perito, per rispondere in modo esaustivo al mandato ricevuto, fornirà i seguenti elementi:

- 1. Descrizione dei beni**
- 2. Individuazione catastale**
- 3. Accertamento della proprietà**
- 4. Elencazione dei gravami**
- 5. Situazione urbanistica e amministrativa**
- 6. Eventuali occupazioni**
- 7. Divisibilità dei beni**
- 8. Formazione di eventuali lotti**

**9. Stima a valore di mercato – base d’asta**

**10. Regime impositivo della vendita**



**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Allo scopo di reperire i dati ed i documenti necessari alla redazione delle presente relazione, sono state eseguite ricerche ed accertamenti presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Rufina, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l’Ufficio del Territorio di Firenze.

Il giorno 2 novembre 2007 alla presenza del Curatore Rag. Daniele Brunelli , il sottoscritto, ha avuto accesso ai beni in oggetto, per il rilievo dello stato dei luoghi e per l’esecuzione della documentazione fotografica (cfr. All. “1”).

**n. 1 - DESCRIZIONE DEI BENI (cfr. All. “1” e “2”)**



**1.1) Individuazione e consistenza**

Trattasi di porzione di fabbricato condominiale ed in particolare di unità immobiliare situata ai piani terreno e seminterrato di un fabbricato prospettante sul Viale Duca della Vittoria, in luogo centrale nell’abitato di Rufina. L’accesso all’unità avviene dal n.c. 70. L’immobile nello stato attuale è adibito ad uso artigianale, in particolare l’attività produttiva è relativa al confezionamento di pellicceria. Al piano terreno dell’immobile è presente un ingresso (zona ricezione), accessibile dal Viale Duca della Vittoria, una zona uffici costituita da tre locali, un disimpegno ed una ampia zona adibita a laboratorio. Le partizioni interne sono realizzate con pareti in laminato, di tipo mobile, dotate di visive. Al piano seminterrato è presente il blocco dei servizi igienici, un caveau di sicurezza, costruito per



la custodia delle pellicce, ed i locali adibiti a magazzino. Completa l'immobile una corte esterna, di proprietà esclusiva, posta posteriormente al fabbricato ed accessibile dai vani condominiali.

Come può ricavarsi nell'allegato grafico - planimetria (cfr. All. "2"), redatto in scala 1:100, il piano terreno ha una Superficie Utile pari a circa mq. 209 con l'altezza interna è di circa ml. 3,50.

Per il piano seminterrato la Superficie Utile risulta pari a circa mq. 181 con un'altezza variabile da 2,20 a 2,50.

La corte esterna di proprietà esclusiva ha una superficie pari a mq. 63,70.

E' inclusa nella proprietà quota parte delle porzioni di proprietà condominiale, tra le quali in particolare il deposito combustibile, il locale per la centrale termica condominiale, e la piccola porzione di resede di circa mq 6 destinata a passaggio comune per l'accesso al locale per la centrale termica condominiale.

Più in dettaglio le superfici dei vari locali sono:

A – Superficie Utile del PIANO TERRA:

INGRESSO (altezza ml 3,50): mq. 16,00

ZONA UFFICI (altezza ml 3,50): mq. 52,17

DISIMPEGNO (altezza ml 3,50): mq. 10,73

SCALE: mq. 4,20

LABORATORIO (altezza ml 3,50): mq. 125,76

-----

TOTALE A – Superficie Utile del PIANO TERRA mq. 208,86

B – Superficie Utile del PIANO SEMINTERRATO:

CAVEAU (altezza ml 2,20): mq. 57,00

MAGAZZINO/WC (alt. ml 2,35): mq. 85,10

MAGAZZINO (altezza ml 3,50): mq. 39,20

-----

TOTALE B – Superficie Utile del P. SEMINTERRATO mq. 181,30

C – Superficie CORTE ESTERNA DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA:  
mq. 63,70.

1.2) Caratteristiche costruttive e di finitura degli immobili

Gli immobili sono stati oggetto di ristrutturazione alla fine degli anni '80 ed all'inizio degli anni '90. Gli interventi hanno previsto la ristrutturazione interna, la realizzazione del caveau e della parte di magazzino seminterrato, ricavato nella corte esterna. Il livello di finitura può definirsi medio, in considerazione della destinazione di uso del laboratorio artigianale.

L'immobile al piano terra è accessibile dal Viale Duca della Vittoria attraverso un ingresso indipendente (FOTO 1, 2). Sempre sul Viale Duca della Vittoria è presente un secondo ingresso, attraverso un infisso più grande, anche questo indipendente, che consente l'accesso al laboratorio al piano terra (FOTO 1, 2 e 3). La zona ricezione (FOTO 4) ed il disimpegno permettono l'accesso agli uffici ed all'ampio laboratorio (FOTO 3, 6 e 7).

Le partizioni interne sono realizzate con pareti in laminato, di tipo mobile, dotate di telaio in alluminio e superfici trasparenti. Al piano terra le pareti dei locali sono finite ad intonaco civile e tinteggiate a tempera con colori chiari, i pavimenti sono rivestite con piastrelle. Gli infissi esterni sono

dotati di telaio in alluminio. Gli impianti elettrici, le plafoniere e le tubazioni tecnologiche per l'impianto di condizionamento (del tipo split ad espansione diretta) sono posati a vista nella zona laboratorio, mentre sono coperti da un controsoffitto a doghe nella parte uffici – ricezione. Attraverso una scala interna (FOTO 8) si accede al piano seminterrato, dove sono presenti il blocco dei servizi igienici (FOTO 12), un caveau di sicurezza, costruito per la custodia delle pellicce (FOTO 14 e 15), ed i locali adibiti a magazzino (FOTO 10 e 13). Al piano seminterrato le pareti dei locali sono finite ad intonaco civile e tinteggiate a tempera con colori chiari, i pavimenti sono rivestite con piastrelle. Gli infissi esterni sono dotati di telaio in alluminio. Gli impianti elettrici, le plafoniere e le tubazioni tecnologiche per l'impianto di condizionamento (del tipo split ad espansione diretta) sono posati a vista. Al piano seminterrato è visibile una fessura del sovrastante solaio (FOTO 16), che richiede una verifica del suo stato strutturale.

I beni includono una corte esterna, di proprietà esclusiva, posta posteriormente al fabbricato ed accessibile dai vani condominiali. Tale corte presenta la pavimentazione in cotto.

### 1.3) Impianti

L'immobile è dotato di impianto elettrico del tipo a posato a vista; non è stato possibile verificare l'eventuale conformità alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza.

L'alloggio è dotato d'impianto autonomo per il riscaldamento invernale, alimentato a gas metano. La caldaia d'alimentazione è del tipo a camera stagna a tiraggio forzato. I radiatori sono del tipo in ghisa a colonne.

L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia murale sopra descritta.

1.4) Vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 (già L.1089/39)

Il bene non risulta assoggettato al vincolo di tutela delle cose d'interesse storico e artistico di cui alla Decreto Legislativo n. 42/04 – Parte II°, Titolo I°, Capo III°, art. 22 - sui Beni Culturali (che ha sostituito la Legge n.1089/39).

Quanto sopra esposto è precisamente documentato nelle tavole e nelle fotografie allegate (cfr. All. "1" e "2").

\*\*\*\*\*

#### **n. 2 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE (cfr. All. "3")**

All'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze – Catasto dei Fabbricati – L'unità immobiliare è identificata nel Foglio di Mappa 18, particella 158, subalterno 1, categoria C/3, classe 3, la corte esterna di proprietà esclusiva è identificata sempre nel Foglio di Mappa 18, particella 520. Per l'unità immobiliare la consistenza è 385 mq, la superficie catastale 429 mq e la rendita € 1888,94. Detti beni risultano intestati a "xxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx- società in nome collettivo con sede in xxxxxxxxxx".

\*\*\*\*\*

**n. 3 – ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ (cfr. All. “4”).**

I beni in oggetto risultano di proprietà di “XXXXXXXXXXXXXXXXX

– società in nome collettivo” con

sede in XXXXXdel registro società presso il Tribunale di XXXXX

, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù dell’atto di vendita rogato dal Notaio Massimo Cavallina di Firenze in data 1/07/1986 al rep.47042/8891 registrato a Firenze il 21/07/1986 al n.9419, con il quale i beni immobili sono stati acquistati dal SignorXXXXXXXXX (cfr. All. “4”).

\*\*\*\*\*

**n. 4 – ELENCAZIONE GRAVAMI (cfr. All. “5”, All. “6”, All. “7”)**

Dagli accertamenti condotti presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Firenze – Conservatoria, si rilevano i seguenti gravami sul bene in oggetto:

Trascrizioni

- Trascrizione (Reg. Gen. n. 3531 e Reg. Part. n. 2201 del 24-01-2008) della sentenza dichiarativa di fallimento del 26-09-2007, Repertorio n. 10415/2007, di a favore di massa dei creditori del fallimento di “XXXXXXXXX xxx” (cfr. All. “5” e All. “6”)

Iscrizioni

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale – Reg. Gen. n. 16496 – Reg. Part. 3352 presentazione n.156 del 03-04-2007 per Decreto Ingintivo del 27-03-2004 Rep. 1750 / 2007 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa (FI) - per € 300.000,00, contro “XXX

xxxx” con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxx. (cfr. All.

“7” )

\*\*\*\*\*

**n. 5 – SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA**

Secondo il Piano Strutturale del Comune di Rufina, l’immobile si trova in zona classificata come tessuto edificato “D”.

Il fabbricato su cui insistono i beni oggetto della presente è stato realizzato in epoca presumibilmente antecedente al 1967 ed è stato oggetto di ristrutturazioni interne eseguite in forza delle Concessioni Edilizie di seguito descritte.

1) Concessione Edilizia n. 1379 del 1987 rilasciata il 31-03-1987 per realizzazione di caveau interrato.

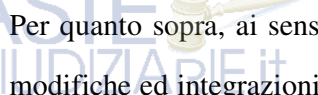
2) Concessione Edilizia n. 1743 del 1992 (e successiva variante n. 1743/A) rilasciata il 31-12-1992 per ristrutturazione interna e realizzazione di locale magazzino ricavato abbassando il piano della corte esterna.

Alla data attuale, il sottoscritto ha rilevato che l’immobile e la corte esterna in oggetto risultano sostanzialmente conformi alla planimetrie catastali depositate presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano – ora Agenzia del Territorio di Firenze ed alle planimetrie relative all’ultimo stato concessionato (cfr. All. “1”) conservate presso il Comune di Rufina.

L’unica difformità rilevata è costituita dall’assenza, nello stato di fatto, della porta, al piano seminterrato, che permetterebbe l’accesso alla corte esterna dalla zona magazzino. Tale porta, evidentemente progettata ma non



realizzata, era stata autorizzata nella Concessione Edilizia n. 1743. Nello stato di fatto al suo posto vi è una finestra.



Per quanto sopra, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, la situazione dovrà essere regolarizzata presso il Comune di Rufina attraverso una sanatoria, nel caso in cui si desideri lasciare inalterato lo stato attuale, oppure una DIA, nel caso si desideri aprire la porta.

\*\*\*\*\*

#### **n. 6 – EVENTUALI OCCUPAZIONI**

L'immobile in oggetto, alla data attuale non risulta concesso in locazione, ed è quindi da ritenersi libero.

\*\*\*\*\*



#### **n. 7 – DIVISIBILITÀ dei BENI**


Vista la consistenza dei beni non si ritiene conveniente procedere ad un'eventuale suddivisione degli immobili.

\*\*\*\*\*

#### **n. 8 – FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI**

Nella procedura ricade un solo immobile, con corte esterna, è stato quindi costituito un lotto unico.

#### **n. 9 – STIMA DEL BENE a VALORE DI MERCATO – BASE D'ASTA**



1) Considerazioni generali

La stima è riferita allo stato di fatto in cui si trova l'immobile in oggetto, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio e della zona in cui esso è ubicato.

La valutazione che segue è stata elaborata dopo aver eseguito indagini commerciali in relazione al mercato immobiliare per questo tipo di locali, con indagini effettuate presso operatori della zona, rilevando i parametri più significativi che hanno effettivamente caratterizzato le vendite immobiliari in epoca recente. E' emerso che, attualmente, nel Comune di Rufina, la domanda di immobili commerciali e artigianali, è inferiore all'offerta. Il valore di mercato del bene è stimato per via sintetica comparativa, riferendosi alle offerte di vendita di immobili nella zona aventi caratteristiche simili all'unità immobiliare in oggetto. Nel caso in questione è stata anche considerata l'ipotesi di ricavare degli immobili abitativi di tipo residenziale al piano terra, dove le altezze e le esposizioni potrebbero consentirlo. In questo caso è necessaria la variazione della destinazione d'uso, che è consentita dal Comune di Rufina, previo pagamento degli oneri.

Il sottoscritto ritiene che il valore di mercato adeguato, che l'unità immobiliare otterrebbe in una libera contrattazione, sia pari a €/mq. 1.100,00 (euro millecento) per il piano terreno e di €/mq. 600,00 (euro seicento) per il piano seminterrato.

La stima che si determina è la seguente:

- **TOTALE (A) Piano Terra:**
- Superficie Utile = mq. 208,86

Valore del bene = mq. 208,86 x €/mq. 1.100,00 = € 229.746,00

**- TOTALE (B) Piano Seminterrato:**

- Superficie Utile = mq. 181,30

Valore del bene = mq. 181,30x €/mq. 600,00 = € 108.780,00

**- TOTALE (C) Resede:**

Superficie = mq. 63,70

Valore del bene = mq. 63,70x €/mq. 100,00 = € 6.370,00

**- SOMMANO (A + B + C) = € 344.896,00**

**Valore di mercato dell'unità immobiliare: € 344.896,00**

Si determinerà il prezzo base dell'asta partendo dalla valutazione del bene precedentemente determinata in € 344.896,00 applicando una detrazione pari al 15% dovuta alle modalità di pagamento della vendita all'asta che non agevolano sicuramente l'acquirente, alle spese necessarie (minime se non trascurabili) per la regolarizzazione urbanistico amministrativa, alle spese per la verifica strutturale del solaio del piano terra (ed eventuale ripristino di porzione di solaio):

**Valore del bene = € 344.896,00**

**Riduzione del 15% = € 51.734,40**

**Valore base d'asta = € 344.896,00- € 51.734,40= € 293.161,60**

**arrotondato a 293.000,00 (duecentonovantatremila/00).**

\*\*\*\*\*

**n. 10 - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

La vendita è soggetta ad I.V.A., poiché l'immobile è intestato a società.

\*\*\*\*\*

Avendo svolto una perizia completa sull'immobile, ed avendo stimato il probabile valore commerciale del bene, il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Amorosi ritiene di aver esaurito l'incarico ricevuto, e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il sottoscritto consegna la presente al Curatore Fallimentare, Rag. Daniele Brunelli, corredata dagli allegati di seguito indicati in forma cartacea, oltre ad un CD contenente tutto quanto presentato.

#### **ALLEGATI**

All. "1" : Documentazione Fotografica;

All. "2" : Elaborati grafici/Concessione Comune n°1743/A - scala 1:100;

All. "3" : Documentazione catastale:

3.1 Visura aggiornata unità immobiliare;

3.2 Planimetria catastale 1/200 unità immobiliare;

All. "4" : Atto di compra vendita;

All. "5" : Sentenza di Fallimento;

All. "6" : Trascrizione Sentenza di Fallimento;

All. "7" : Ispezione ipotecaria.

Firenze, 10 marzo 2008

Dott. Ing. Francesco Amorosi

IL CTU