

**PERIZIA DI STIMA RELATIVA A BENI IMMOBILI
POSTI IN COMUNE DI FIGLINE E INCISAVALDARNO**

Il sottoscritto **Geometra Giacomo Torniai**, con studio in Comune di Figline e Incisa Valdarno, località Figline Valdarno Via Don Facibeni, 18, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 5217/15, su incarico del Giudice delegato al concordato [REDACTED] [REDACTED] atto a "rivedere ed aggiornare, ad esclusione dei prezzi di stima, la perizia dell'arch. Paolo Coggiola al fine di determinare le caratteristiche dei beni con tutte le servitù attive e passive, per essere di riferimento ai partecipanti nelle aste con pubblico incanto, nonché la formazione dei lotti per l'avviso d'asta" relativamente ai beni immobili siti in Comune di Figline e Incisa Valdarno, Via Giuseppe di Vittorio, del quale [REDACTED] risulta proprietaria; **ad evasione dell'incarico ricevuto precisa quanto segue.**

Nel gennaio 2011 l'Arch. Paolo Coggiola ha giurato una relazione tecnica di verifica dei valori di stima degli immobili di proprietà [REDACTED], ubicati nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, messi a disposizione della Sezione Fallimentare del Tribunale di Firenze, Registro di procedura n. 26/2010. Tra i beni da stimare c'era un "Impianto industriale per lo stoccaggio, deposito e lavorazione di rottami metallici posto in Figline e Incisa Valdarno, Via Giuseppe di Vittorio 24" un "Terreno edificabile di mq. 3.158 posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, Via Giuseppe di Vittorio, con annesse aree di mq. 8.782 da cedere al Comune, in proprietà per 23,54% alla [REDACTED] e in proprietà per 76,46% a [REDACTED] e un "Terreno edificabile di mq. 5.061 posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, Via John Fitzgerald Kennedy", già oggetto di rivisitazione, con una mia perizia Giurata in data 22.01.2015.

CONSISTENZA

Complesso immobiliare per uso produttivo, posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, Via Giuseppe di Vittorio. L'aggregato urbano comprende due distinti cespiti che di seguito vengono descritti.

DESCRIZIONE DEI CESPITI

Cespite n. 1

Complesso immobiliare comprendente fabbricati per uso produttivo e terreni posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, Via Giuseppe di Vittorio n. 24. I fabbricati sono inseriti su appezzamenti di terreno che si sviluppano tra la Via Giuseppe di Vittorio e la linea ferroviaria Roma-Firenze. Sono presenti cinque

fabbricati che complessivamente occupano una superficie coperta di circa mq. 3.660,00, strutturati come segue:

è; Fabbricato composto da due piani fuori terra ed un seminterrato realizzato in struttura mista in c.a. e muratura tradizionale, tra loro collegati da scala a chiocciola esterna e comprendente:

- al piano seminterrato: 4 locali per uso magazzino ed una centrale termica;
- al piano terreno: 10 vani ad uso ingresso, uffici, mensa, laboratorio, spogliatoio e servizi affini (w.c., docce, disimpegni ecc.);
- al primo piano: due appartamenti di 4 e 6 vani, dotati di servizi, disimpegni e loggia che si sviluppa sui quattro lati dell'edificio.

a1) Struttura posta di fianco al sopra descritto fabbricato, realizzata in prefabbricato in c.a. precompresso, privo di pareti perimetrali ed utilizzato come tettoia;

a2) Capannone rettangolare prefabbricato ad uso magazzino, posto di fronte al fabbricato descritto al punto **a)**, realizzato con struttura in c.a. precompresso, munito di pareti frontale e retrostante, complete di affissi ed aperto sui lati. Di fianco alla descritta costruzione, ed esattamente lungo il confine con la sede ferroviaria è presente un piccolo edificio ad un piano di circa mq. 14, adibito alla pesa dei materiali. In base alle schede di PRG, i tre edifici descritti, occupano un'area di mq. 2164,97 e sono inseriti in un lotto di terreno di mq. 11068,16.

b) Capannone rettangolare prefabbricato, ad uso magazzino, realizzato con struttura in c.a. precompresso, in parte chiuso con pareti perimetrali complete di affissi ed in parte sprovvisto di pannellatura. In base alle schede di PRG, l'immobile descritto, occupa un'area di mq. 744,19 ed è inserito in un lotto di terreno di mq. 2322,77.

c) Piccolo fabbricato in struttura prefabbricata adibito a magazzino, comprendente quattro vani con soppalco, disimpegno e w.c., completamente chiuso e munito di affissi, ubicato nell'estremità nord-ovest del complesso edilizio. In base alle schede di PRG, l'immobile descritto, occupa un'area di mq. 103,73 ed è inserito in un lotto di terreno della stessa superficie.

d) Completa il cespite n. 1 un appezzamento di terreno di forma irregolare, che in base alle schede di PRG, occupa un'area di mq. 15.417,58 ed una superficie catastale di mq. 15.883, adibito a deposito materiale ferroso.

Dati catastali del cespite 1:

- Al Catasto fabbricati e terreni del Comune di Figline e Incisa Valdarno il complesso immobiliare è regolarmente intestato ed è così rappresentato sul foglio di mappa **13**:

Catasto fabbricati:

a) - a1) - a2) particella **610**

- sub. **7**, Via G. di Vittorio, 24, p.no S1-T, cat. **D/8**, rendita €. **25.886,89**;
- sub. **5**, Via G. di Vittorio, 24, p.no 1, cat. **A/2**, classe **4**, vani **5**, rendita €. **464,81**;
- sub. **6**, Via G. di Vittorio, 24, p.no 1, cat. **A/2**, classe **4**, vani **7,5**, rendita €. **813,42**.

b) particella **815**

- sub. **1**, Via G. di Vittorio, 24, p.no T, cat. **C/2**, cl. **4**, mq. **749**, rendita €. **3.094,61**.

c) particella **887**

- Via G. di Vittorio, p.no T, cat. **C/2**, cl. **4**, mq. **102**, rendita €. **421,43**.

Catasto terreni:

d) particelle:

- **289**, semin. arbor. cl. 1, a. 01 ca. 52, redd. domin. €. 1,23, redd. agr. €. 0,59;
- **633**, semin. arbor. cl. 1, a. 06 ca. 87, redd. domin. €. 5,57, redd. agr. €. 2,66;
- **819**, semin. arbor. cl. 1, a. 30 ca. 18, redd. domin. €. 24,47, redd. agr. €. 11,69;
- **820**, semin. arbor. cl. 1, a. 04 ca. 22, redd. domin. €. 3,42, redd. agr. €. 1,63;
- **822**, semin. arbor. cl. 1, a. 13 ca. 65, redd. domin. €. 11,28, redd. agr. €. 5,29;
- **823**, semin. arbor. cl. 1, a. 34 ca. 14, redd. domin. €. 28,21, redd. agr. €. 13,22;
- **826**, semin. arbor. cl. 1, a. 12 ca. 64, redd. domin. €. 10,25, redd. agr. €. 4,90;
- **886**, semin. arbor. cl. 1, a. 55 ca. 61, redd. domin. €. 45,09, redd. agr. €. 21,54.

TOTALE ha. 01 a. 58 ca. 83

Inoltre è da specificare che il manto di copertura dei capannoni è in parte formato da cemento amianto, il quale viene ispezionato regolarmente ogni anno per verificare la sua integrità, come ne dispone la legge in materia.

Situazione urbanistica del Cespite 1

In base al PRG del territorio di Figline e Incisa Valdarno, il complesso immobiliare è inserito nell'articolo 28 delle norme di attuazione, area D1 a prevalente funzione produttiva. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle industriali, artigianali, di commercio all'ingrosso, di deposito, di trasporto e di spedizione.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- Trascrizione di compravendita del 06.02.1990 part. 1623 [REDACTED] contro il [REDACTED];

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 12.06.1990 part. 1297 a favore del Mediocredito Toscano contro [REDACTED], per sicurezza della complessiva somma di Lit. 2.000.000.000# (di cui Lit. 1.000.000.000# per capitale); **ESTINTA con comunicazione del 21.10.2011;**
- Trascrizione di mutamento denominazione del 02.08.1995 part. 7608 a favore [REDACTED] contro [REDACTED];
- Iscrizione di ipoteca volontaria del 02.08.1995 part. 1607 a favore del Mediocredito Toscano contro [REDACTED], per sicurezza della complessiva somma di Lit. 2.000.000.000# (di cui Lit. 1.000.000.000# per capitale); **ESTINTA con comunicazione del 21.10.2011 n.179 e CANCELLATA TOTALMENTE IL 21.11.2011;**
- Trascrizione di compravendita del 20.09.1997 part. 8524 a favore della [REDACTED] contro il [REDACTED];
- Trascrizione di compravendita del 30.07.1998 part. 7486 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED].;
- Trascrizione di compravendita del 23.11.1998 part. 11272 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] - *Rettifica alla trascrizione del 30.07.1998 part.7486;*
- Trascrizione di compravendita del 09.05.2001 part. 5373 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED];
- Iscrizione di ipoteca volontaria del 06.05.2003 part. 1622 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Merchant – Banca per le Piccole e Medie Imprese S.p.A. contro la [REDACTED], per sicurezza della complessiva somma di €. 6.000.000,00# (di cui €.3.000.000,00# per capitale);
- Trascrizione di trasformazione di società del 21.01.2008 part. 845 a favore della [REDACTED], contro la [REDACTED];
- Iscrizione di ipoteca volontaria del 16.03.2009 part. 707 a favore della Banca Monte dei Paschi S.p.A. contro [REDACTED] per sicurezza della complessiva somma di Euro 8.000.000,00 (di cui Euro 4.000.000,00 per capitale);
- Iscrizione di ipoteca legale del 05.11.2009 part. 3627 a favore della Equitalia Cerit S.p.a. contro la [REDACTED], per

- sicurezza della complessiva somma di Euro 5.079.534,54 (di cui Euro 2.539.767,00 per capitale);
- Iscrizione ipoteca giudiziale del 21.01.2010 part. 189 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro la [REDACTED] ed altri soggetti, per sicurezza della complessiva somma di Euro 950.000,00 (di cui Euro 660.924,36 per capitale);
 - Iscrizione di ipoteca giudiziale del 01.02.2010 part. 274 a favore della Fortis Bank S.a.s. contro la [REDACTED] ed altri soggetti, per sicurezza della complessiva somma di Euro 457.000,00 (di cui Euro 356.018,30 per capitale);
 - Iscrizione di ipoteca giudiziale del 05.02.2010 part. 375, a favore della Banca del Valdarno Credito Cooperativo Soc. Cop. contro la [REDACTED] ed altri soggetti, per sicurezza della complessiva somma di Euro 5.000.000,00 (di cui Euro 3.667.651,95 per capitale);
 - Trascrizione del decreto di ammissione a concordato preventivo del 10.12.2010 part. 14359 a favore dei Creditori del Concordato preventivo della [REDACTED] contro la [REDACTED];
 - Trascrizione di trasformazione della società del 12.03.2012 part. 2757.

In virtù della richiesta menzionata nell'istanza per aggiornamento perizia immobiliare, di non procedere ad una nuova valutazione dei prezzi di stima, il valore dei beni in oggetto rimane quello stabilito nella perizia giurata dell'Arch. Paolo Coggiola redatta in data gennaio 2011 che ammonta ad Euro 7.470.500,00. E' da precisare che nella Perizia dell'Arch. Paolo Coggiola non erano state riportate le p.lle 289 e 633, le quali sono state oggetto di Atto integrativo del 26.02.2015 del Notaio Chiostrini, registrato a Firenze il 05.03.2015 al n.4067. Tali particelle essendo di piccole dimensioni non influiscono nel valore finale periziato dal sopra citato Architetto.

Cespite n. 2

Complesso terriero di forma irregolare posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, Via Giuseppe di Vittorio, che si sviluppa tra detta Via e la linea Ferroviaria Roma-Firenze, confinante a Sud col Cespite 1 precedentemente descritto. Più precisamente il bene comprendente;

- un piccolo edificio ad uso centrale elettrica e terreni della superficie catastale di mq. 8.782, in comproprietà con la [REDACTED]. Tali beni sono oggetto di convenzione edilizia con il Comune di Figline e Incisa Valdarno e rappresentati dalle particelle 30, 988, 994, 1042 e 1043. Si precisa che le

particelle 1042 e 1043 derivano dalla particella madre 42, menzionata nella convenzione edilizia successivamente riportata.

- un appezzamento di terreno di forma trapezoidale, della superficie catastale di mq. 3.158 in proprietà esclusiva e rappresentato dalle particelle 991, 993 e 996.

Dati catastali del cespite 2

- Al Catasto fabbricati e terreni del Comune di Figline e Incisa Valdarno

l'immobile è regolarmente intestato ed è così rappresentato:

Beni in comproprietà con [REDACTED] da cedere al Comune.

Foglio di mappa n. **13**

Catasto fabbricati

Particella **1043**, Via G.di Vittorio, piano T, categoria **D/1**, Rendita €. 56,00.

Catasto terreni

Particelle

- **30**, semin. arbor. cl. **1**, a. 01 ca. 50, redd. domin. €. 1,22, redd. agr. €. 0,58;
- **988**, semin. arbor. cl. **1**, a. 33 ca. 30, redd. domin. €. 27,00, redd. agr. €. 12,90;
- **994**, semin. arbor. cl. **1**, a. 17 ca. 22, redd. domin. €. 13,96, redd. agr. €. 6,67;
- **1042**, semin. arbor. cl. **1**, a. 35 ca. 53, redd. domin. €. 28,81, redd. agr. €. 13,76.

Beni in proprietà esclusiva.

Foglio di mappa n. **13**

Catasto terreni

Particelle

- **991**, semin. arbor. cl. **1**, a. 03 ca. 95, redd. domin. €. 3,20, redd. agr. €. 1,53;
- **993**, semin. arbor. cl. **1**, a. 24 ca. 53, redd. domin. €. 19,89, redd. agr. €. 9,50;
- **996**, semin. arbor. cl. **1**, a. 03 ca. 10, redd. domin. €. 2,51, redd. agr. €. 1,20.

Situazione urbanistica ed osservazioni relative alle opere di urbanizzazione del Cespite 2

La descritta area edificabile posta nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, Via Di Vittorio, rappresentata al Catasto Terreni nel foglio di mappa n. 13 dalle particelle **30, 988, 994, 1042, 1043, 991, 993** e **996**, di proprietà in parte della [REDACTED] ed in parte della [REDACTED], era destinata dal Regolamento Urbanistico come "Area a prevalente funzione commerciale e terziaria (D2)" da assoggettare al Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.), di cui circa il 40% della superficie Territoriale da destinare a "Spazi pubblici".

In data 27.11.2007, con protocollo n. 2047, i proprietari presentarono un progetto unitario per il quale venne espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia in data 15.05.2008. Il progetto prevedeva un'area sulla

quale erano previste opere di urbanizzazione da cedere al Comune, la cui proprietà era per il 76,46% della [REDACTED] e per il rimanente 23,54% della [REDACTED]. Pertanto, le stesse percentuali dovranno essere applicate anche per la ripartizione del costo delle opere di urbanizzazione. Le due Società interessate, quali proprietarie dell'intera area soggetta al P.U.C., si sono impegnate, per se e per i loro aventi causa, con convenzione stipulata con il Comune di Figline Valdarno in data 25.07.2008, ai rogiti del notaio Chiostrini, registrato a Firenze in data 29.07.2008, al n. 10420, a realizzare gli interventi relativi al Progetto Unitario Convenzionato ed a cedere gratuitamente al Comune di Figline e Incisa Valdarno le particelle 30, 1042, 1043, 988 e 994. L'urbanizzazione prevede il parcheggio, la strada ed il verde pubblico. Il termine massimo per l'ultimazione delle opere era stabilito in 36 mesi, con la possibilità di differire la realizzazione del tappetino di usura e la sovrastante segnaletica, entro e non oltre i cinque anni dall'approvazione della convenzione (art. 3 della convenzione).

Considerato che le opere di urbanizzazione previste nel PUC, fatta eccezione del tappeto di usura delle strade e dei parcheggi e della segnaletica stradale sono state regolarmente ed interamente eseguite a cura e spese della [REDACTED], collaudate nel luglio del 2011 dall'ing. Pietro Olivieri, essendo ormai trascorso il tempo massimo previsto nella convenzione, si rende necessario il completamento delle opere, al fine di non incorrere nella inottemperanza della stessa convenzione con le conseguenze previste dalla legge. L'importo delle opere da eseguire è elencato nell'allegato preventivo della [REDACTED], che ammonta ad €. 40.613,70 (Euro quarantamilaseicentotredici/70), prezzo in linea con i valori di mercato della zona oggetto di intervento. Si precisa che è premura, delle parti interessate, a cedere il più velocemente possibile le particelle menzionate nella convenzione, in modo da non incorrere in ulteriori spese per la manutenzione delle opere realizzate.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- Trascrizione di compravendita del 13.11.2000 part. 12289 a favore della [REDACTED] contro il Comune di Figline Valdarno;
- Trascrizione di compravendita del 07.07.2008 part. 8763 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED];
- Trascrizione di compravendita del 07.07.2008 part. 8764 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED];

- Trascrizione di divisione del 07.07.2008 part. 8765 a favore e contro la [REDACTED] e [REDACTED];
- Trascrizione di convenzione edilizia del 30.07.2008 part. 10162 a favore del Comune di Figline Valdarno contro [REDACTED] e la [REDACTED];
- Iscrizione di ipoteca volontaria del 16.03.2009 part. 707 a favore della Banca Monte dei Paschi S.p.A. contro [REDACTED], per sicurezza della complessiva somma di Euro 8.000.000,00 (di cui Euro 4.000.000,00 per capitale);
- Iscrizione di ipoteca legale del 05.11.2009 part. 3627 a favore della Equitalia Cerit S.p.a. contro la [REDACTED], per sicurezza della complessiva somma di Euro 5.079.534,54 (di cui Euro 2.539.767,00 per capitale);
- Iscrizione ipoteca giudiziale del 21.01.2010 part. 189 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro [REDACTED] ed altri soggetti, per sicurezza della complessiva somma di Euro 950.000,00 (di cui Euro 660.924,36 per capitale);
- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 01.02.2010 part. 274 a favore della Fortis Bank S.a.s. contro [REDACTED] ed altri soggetti, per sicurezza della complessiva somma di Euro 457.000,00 (di cui Euro 356.018,30 per capitale);
- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 05.02.2010 part. 375, a favore della Banca del Valdarno Credito Cooperativo Soc. Cop. contro [REDACTED] ed altri soggetti, per sicurezza della complessiva somma di Euro 5.000.000,00 (di cui Euro 3.667.651,95 per capitale);
- Trascrizione del decreto di ammissione a concordato preventivo del 10.12.2010 part. 14359 a favore dei Creditori del Concordato preventivo della [REDACTED] contro la [REDACTED];
- Trascrizione di trasformazione della società del 12.03.2012 part. 2757.

In virtù della richiesta menzionata nell'istanza per aggiornamento perizia immobiliare, di non procedere ad una nuova valutazione dei prezzi di stima, il valore dei beni in oggetto rimane quello stabilito nella perizia giurata dell'Arch. Paolo Coggiola redatta in data gennaio 2011 che ammonta ad Euro 760.000,00.

Precisazioni

Si precisa che l'aggiudicatario dell'asta se non la procedura stessa relativa al cespite 2, dovrà pagare la quota di spettanza relativa ai lavori di

urbanizzazione pari ad €. 10161 3,7% in funzione della percentuale di ripartibilità sopra riportata.

Per migliorare la consultazione della presente relazione di stima, si allegano due tavole catastali colorate: una con evidenziato in colore giallo il cespite n. 1 ed una con indicato in colore verde il cespite n. 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figline e Incisa Valdarno li 11 marzo 2015.

ALLEGATI:

- Tavole colorate;
- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Preventivo della Ditta [REDACTED];
- Documentazione Fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it