

Li, 09.02.2016

Oggetto: **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE**

Procedura: Fallimento RF 237/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

nonché dei soci illimitatamente responsabili Sigg.

R.F. n.237/2014

Giudice Delegato: Dott. Cosmo Crolla

Curatore Fallimentare: Rag. Alessandro Marchetti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Geom. Carlo Gazzarrini, nato a Fucecchio (FI) il 12.09.1961 con studio in Fucecchio (FI) Via Roma n.36, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n.3058/11 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.2968, a seguito di incarico ricevuto dal Giudice Delegato Dott.ssa Isabella Mariani, redige la seguente *Perizia di Stima* riguardante gli immobili interessati dalla procedura in oggetto, di seguito elencati:

- **Immobile "A" : Fabbricato industriale/artigianale ubicato nel Comune di Vinci (FI) Via di Strognano n.17;**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-

-

-

Considerato che lo scopo della presente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in esame al fine della vendita nell'ambito della procedura fallimentare, il sottoscritto ha proceduto nelle operazioni peritali effettuando vari sopralluoghi c/o gli immobili sopra elencati allo scopo di verificare lo stato dei luoghi e la consistenza dei beni provvedendo ad

ASTE
GIUDIZIARIE.it

effettuare una adeguata documentazione fotografica dei beni medesimi. Gli accertamenti hanno avuto seguito anche presso gli Uffici Comunali di Vinci (FI) e di [REDACTED] per le opportune verifiche urbanistico-edilizie. Le risultanze delle operazioni peritali sono quelle di seguito descritte:

Immobile "A" : Fabbricato industriale/artigianale ubicato nel Comune di Vinci (FI) Via di Strognano n.17; -----

DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di porzione di un più ampio *fabbricato ad uso artigianale/industriale* di due piani fuori terra con struttura portante verticale in C.A., solaio piano al primo orizzontamento a pannelli prefabbricati in C.A., solaio di copertura con travi prefabbricate a Y, tamponamenti verticali in laterizio esternamente a faccia a vista ed internamente intonacati. L'unità immobiliare in esame è, più precisamente, quella composta al Piano Terreno da un ampio locale ad uso *Deposito* con vano *Ufficio* e *WC*, al Piano Primo da un ampio vano ad uso *Laboratorio*, *vano tecnico* e *WC*. Al Piano Primo si accede tramite scala interna e/o ascensore montacarichi.

La superficie utile dei locali al Piano Terra è di circa mq. 177,00 con altezza interna di mt,4,40; la superficie utile dei locali al Piano Primo è di circa mq. 361,00 con altezza interna di mt. 3,00.

Della proprietà fa inoltre parte un *Resede* esclusivo antistante il fabbricato (lato Ovest) sul quale insiste una strada privata della larghezza di mt.9,00 dal Rio di Streda per tutta la sua profondità (circa mt. 96,00). Più precisamente detta strada consente l'accesso ai fabbricati limitrofi a Sud di quello in oggetto; nella sua completezza detta strada si diparte dalla strada comunale di San Donato fino al lato Nord delle particelle 252 e 257. Per quanto riguarda le principali finiture, i locali sono dotati di pavimenti in cemento di tipo industriale; i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in monocottura ceramica; gli infissi sono costituiti da un ampio sporto metallico di ingresso; finestre a nastro in alluminio anodizzato e vetri semplici; al piano primo sono presenti lucernari posti nel controsoffitto. Per quanto riguarda gli impianti l'immobile è dotato di impianto

termico a pompa di calore tipo ROBUR; impianto elettrico industriale; gli impianti idrico-fognari sono allacciati alla rete comunale.

PROPRIETA' E PROVENIENZA DEL BENE

Al [REDACTED] il bene è pervenuto a seguito di compravendita ai rogiti del Notaio Giovanna Basile in data 07.06.1995 rep.n.9814, registrato a Empoli in data 22.06.1995 al n.1339 serie IV, trascritto a Pisa in data 14.06.1995 Reg.d'Ord.Vol.785 Cas..7595 Reg.Partic. 5017.

DESCRIZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci il bene sopradescritto risulta giustamente intestato al [REDACTED] ed identificato nel *Foglio di mappa 38 Particella 255 sub.5* , Categoria C/3, Classe 5, Consistenza mq.560, R.C. € 2776,47 - Variazione Toponomastica del 13.11.2012 n.60918.1/2012 in atti dal 13.11.2012 (Prot.FI0269424).

La Planimetria Catastale depositata c/o l'Ufficio del Territori di Firenze identifica giustamente la consistenza dei beni suddetti.

DESCRIZIONE URBANISTICA

L'immobile di cui la porzione in esame fa parte è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.19 del 09.02.1990 (P.E. n.94/1988) con Variante del 14.09.1990 prot.13577 rilasciata il 19.02.1991; successivamente il fabbricato è stato oggetto di Concessione Edilizia a Sanatoria n.122 del 27.05.1995 (P.E.n.57). Lo stato attuale dei beni "è conforme" ai progetti depositati.

CONSIDERAZIONI GENERALI E VALUTAZIONE DEI BENI

I beni in esame risultano ben ubicati in prossimità di strada a grande scorrimento nella zona industriale di "Mercatale". Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dei beni è da considerare "buono"; le strutture non presentano dissesti statici e/o lesioni.

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, lo stato di fatto e di diritto degli stessi nonché l'andamento negativo del mercato immobiliare, in particolare per edifici

produttivi, ai fini della valutazione dei beni si ritiene opportuno adottare il *metodo di stima sintetico-comparativo*, attribuendo alle superfici utili dei locali, le seguenti valutazioni unitarie medie in €/mq., scaturite da recenti trattative di mercato in zona per beni consimili, nonché da indicazioni di valore fornite dall'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.gov.it - Osservatorio del Mercato Immobiliare). Si ritiene inoltre opportuno un ulteriore abbattimento del valore di mercato del 10% in ragione della maggiori difficoltà connesse ad una vendita all'asta (pagamenti più rapidi, imposte ecc.)

destinazione	mq.	€/mq.	Valore Stima €	Abbattim. 10% x asta	Valore Base d'Asta €
laboratorio	538,00	500,00	269.000,00	26.900,00	242.100,00

Più precisamente in cifra tonda **€ 240.000,00** (Euro Duecentoquarantamila/00)-----

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pertanto a conclusione delle indagini peritali effettuate si ritiene di poter attribuire ai beni le Valutazioni commerciali prudentziali elencati nella seguente

Tabella Riassuntiva Valori di Stima

<i>Immobile</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Destinazione.</i>	<i>Valutazione €</i>
A	Vinci - Via di Strognano 17	Artigianale/industr.	240.000,00
			
			
			
		TOTALE	

**Prezzo Massimo di Cessione*

In conclusione si precisa che ai fini del perfezionamento dei futuri atti di compravendita si rende necessario completare la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di stima con la redazione delle Certificazioni Energetiche (APE).

DESCRIZIONE IPOTECARIA

Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa, alla data di Ispezione del 09.02.2016 risultano iscritte le seguenti formalità:

- *Nota di Iscrizione Reg.Gen.n.4378 – Reg.Partic.n.1115 Presentaz. n.43 del 01.04.1999;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ipoteca Volontaria di Lire 900.000.000 - Atto di Mutuo Notaio Valeria Pansa Longobardo del
19.03.1999 Rep,n.17848;

a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

contro:

Immobile: Fabbricato Industriale in Vinci (FI) Strada Comunale di San Donato, rappresentato al
Catasto Urbano nel Foglio 38 p.lla 225 sub.5. ("Immobile A" descritto in perizia)-----

O MISSIS

- Nota di Trascrizione Reg.Gen.n.14742~ Reg.Partic.n.10670 Presentaz. n.1 del 17.10.2014;

Atto Giudiziario del 17.09.2014 rep. n.237/2014 emesso dal Tribunale di Firenze - Sentenza
dichiarativa di Fallimento

a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI

contro:

Immobili:

1 - Fabbricato Industriale in Vinci (FI) Strada Comunale di San Donato, rappresentato al Catasto Urbano nel Foglio 38 p.lla 225 sub.5. ("Immobile A" descritto in perizia)-----

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7

Geometra Carlo Gazzarrini



Allegati:

- Allegati "A";
- Allegati "B";
- Allegati "C";
- Allegati "D";
- Visure Ipotecarie

