

TRIBUNALE DI FIRENZE

\*\*\*

R.F. 239/2011

FALLIMENTO -----

\*\*\*

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SILVIA GOVERNATORI

CURATORE: DOTT. RICCARDO FRESCHI

\*\*\*

La Sottoscritta dott.arch. Rosalba Feltro Grassi - iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 3742 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Firenze al n. 4219 - l'08/03/2012 era nominata CTP del Fallimento nella presente procedura dal Giudice Dott.ssa Silvia Governatori.

\*

Il CTP - a seguito dell'approfondito esame degli atti, degli accurati sopralluoghi e rilievi eseguiti presso l'immobile sede della società dichiarata fallita ----- e presso l'appartamento a civile abitazione di cui è comproprietario in misura dei 2/3 il socio accomandatario della stessa, -----, nonché delle ulteriori approfondite indagini effettuate - completati tutti gli accertamenti occorrenti, redige la presente relazione tecnica-

estimativa dei seguenti immobili oggetto della  
procedura fallimentare in epigrafe:

**LOTTO 1:**

Piena Proprietà di **capannone a destinazione  
artigianale-industriale**, più piazzale e resede, in  
Comune di Campi Bisenzio (FI), via Brunetto Latini  
nc. 43;

**LOTTO 2:**

Quota di 2/3 di Proprietà di **appartamento** per civile  
abitazione, in Comune di Campi Bisenzio (FI), via  
Goito nc. 14, piano 3°.

\*

**LOTTO 1:**

**Descrizione del bene:**

[Piena Proprietà] Capannone a destinazione  
artigianale-industriale, più piazzale antistante e  
resede sui due lati in proprietà esclusiva, posto in  
Comune di Campi Bisenzio (FI), via Brunetto Latini  
nc. 43.

Trattasi di fabbricato della fine degli anni 1960 a  
pianta rettangolare e copertura a volta (altezza di  
imposta circa ml 4,00), con struttura portante in  
cemento armato, tamponature in laterizio e manto di  
copertura in tegole marsigliesi.

Il vano unico interno, ampiamente finestrato, presenta un locale accessorio (h = circa ml 2,80) più due servizi igienici.



All'esterno, in aggetto al corpo principale, è presente un vano tecnico adibito a centrale termica ed un vano autoclave, oltre a tettoie e strutture provvisorie (in parte non condonate). La proprietà è recintata e vi si accede attraverso ampio cancello carrabile.

L'immobile è in stato di manutenzione mediocre.

**Individuazione catastale:**

Al Catasto Urbano del Comune di Campi Bisenzio l'immobile è ancora intestato per carenza di voltura a:

- -----, proprietà per 1/1.

Esso è rappresentato nel foglio di mappa 19, particella 739 sub 500, cat. C/3, cl. 1, cons. mq 468, rendita catastale euro 2.223,66 a seguito di variazione di classamento n. 13320 del 23/11/2000, prot.n. 660677.

**Ubicazione:**

L'immobile è posto in zona artigiana-industriale del Comune di Campi Bisenzio (FI).

**Consistenza:**

Il capannone ha superficie lorda pari a circa mq 468,00, più piazzale antistante di circa mq 350,00 e resede sui due lati in proprietà esclusiva per circa ulteriori mq 460,00 (superficie complessiva piazzale e resedi circa mq 810,00).

**Provenienza:**

Il bene è pervenuto alla società con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Alberto Messeri, rep.n. 37988/7787, stipulato in data 23/02/2000, da -----, trascritto alla C.RR.II. di Firenze il 25/02/2000, Reg.Gen. n. 7086, Reg.Part. n. 4097 e registrato all'Ufficio del Registro di Firenze il 13/03/2000 al n. 2300.

**FORMALITA' GRAVANTI SUL BENE:**

Previa ispezione e acquisizione della scheda di ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze (in allegati), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni:**

- **Reg.Part. n. 9515 del 03/12/2003**

A favore : **CREDITO COOPERATIVO FIORENTINO - CAMPI  
BIENZIO, SCRL**

Contro : ----- di  
----- snc.

Risultante : a garanzia di € 1.000.000,00;

Relativamente a : Beni oggetto del fallimento.

• **Reg.Part. n. 9516 del 03/12/2003**

A favore : CREDITO COOPERATIVO FIORENTINO - CAMPI  
BIENZIO, SCRL

Contro : -----

Risultante : a garanzia di € 400.000,00;

Relativamente a : Beni oggetto del fallimento.

• **Reg.Part. n. 9947 del 17/02/2008**

A favore : CREDITO COOPERATIVO FIORENTINO - CAMPI  
BIENZIO, SCRL

Contro : -----.

Risultante : a garanzia di € 1.650.000,00;

Relativamente a : Laboratorio via B. Latini, 43  
oggetto del fallimento.

**Annotazioni per restrizione di beni:**

• **Reg.Part. n. 2028 del 17/02/2009**

A favore : CREDITO COOPERATIVO FIORENTINO - CAMPI  
BIENZIO, SCRL

Contro : Restrizione beni di ----- di  
cui all'Isr. Reg.Part. n.9515,  
03/12/2003.

• **Reg.Part. n. 2029 del 17/02/2009**

A favore : CREDITO COOPERATIVO FIORENTINO - CAMPI

**BISENZIO, SCRL**

Contro : Restrizione beni di ----- di cui  
all'Isr. Reg.Part. n.9516, 03/12/2003.

**Trascrizioni:**

• **Reg.Part. n. 23853 del 25/10/2011**

A favore : Erario dello Stato;

Contro : -----;

Risultante : Atto esecutivo o cautelare - Decreto  
di sequestro preventivo art.321,  
c. 3bis cpc;

Relativamente a : Laboratorio via B. Latini, 43  
oggetto del fallimento.

• **Reg.Part. n. 16903 del 30/07/2012**

A favore : Massa dei Creditori del Fallimento -----  
-----;

Contro : -----;

Risultante : Atto giudiziario - Sentenza  
dichiarativa di Fallimento;

Relativamente a : -----.

**Situazione urbanistica e amministrativa:**

Nel vigente P.R.G. del Comune di Campi Bisenzio il  
fabbricato ricade in Zona D1 - Aree produttive da  
consolidare, Art. 121 delle N.T.A. (in allegati) ove  
sono ammessi interventi di completamento con IF mc/mq

3,00 e RC 50% e destinazioni d'uso: produttiva, di servizio, commerciale (con esclusione di attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato), commerciale all'ingrosso e depositi.

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Campi Bisenzio il fabbricato è stato oggetto di:

- Permesso per Esecuzione di Opere Edili - Licenza n. 5394 rilasciata il 31/08/1968 a -----, per la costruzione di un fabbricato ad uso magazzini e civili abitazioni;
- Variante alla Licenza n. 5394 rilasciata il 21/04/1970 a -----, per scorporo e costruzione di un capannone artigianale;
- Variante del 09/05/1970 a -----, per la costruzione di un capannone artigianale;
- Concessione Edilizia n. 947 del 10/10/1981 per varianti a sanatoria;
- Permesso di Uso rilasciato a -----  
----- il 10/05/1982, prot.n. 8741-27278/1981;
- Autorizzazione Edilizia n. 33 del 19/03/1982, prot.n. 4924/1982, per installazione della pensilina in facciata e formazione del vano esterno di aerazione e pompa autoclave;

- Concessione Edilizia n. 1710, prot.n. 30593/1986 e integr. 1988, rilasciata il 22/03/1989 a ----- per ampliamento del laboratorio artigianale;
- Pratica all'Ufficio del Genio Civile n. 32023 del 21/09/1990 per ampliamento laboratorio artigianale;
- Autorizzazione a Variante alla Concessione Edilizia n. 1710, prot.n. 20358/1991 e 4839/1992 del 02/05/1992;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 13158 del 11/03/2002 presentata da ----- per sostituzione della recinzione lungo strada.

Lo stato attuale dell'immobile risulta non conforme con quello risultante dagli strumenti abilitativi depositati al Comune di Campi Bisenzio per la presenza di superfetazioni esterne e tettoie abusive.

\*

**STIMA - LOTTO 1:**

Per la stima del capannone artigianale-industriale in oggetto il procedimento valutativo di stima adottato è il **Metodo Sintetico-Comparativo** volto ad individuare il più attendibile valore di mercato dei beni nell'ambito delle condizioni offerte dal mercato immobiliare di riferimento. Per l'ottenimento del

valore di stima il metodo tiene conto dei seguenti fattori influenti:

- fattori intrinseci all'immobile (quali ubicazione, esposizione, luminosità, livello di finiture, dotazione impiantistiche, stato di manutenzione);
- fattori esterni riferiti al mercato immobiliare che risente negativamente dell'attuale situazione economica in termini di contrazione delle compravendite e di riduzione di valori degli immobili.

Nel caso in esame la scala dei valori di riferimento viene determinata sia sulla base dell'esperienza e della pratica professionale maturate, che dell'approfondita conoscenza del mercato immobiliare della zona di Campi Bisenzio.

Inoltre, tali basi sono state integrate da un sistema di valori ricavati da approfondite indagini sul mercato immobiliare locale; dai valori immobiliari espressi nelle tabelle dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca Dati dell'Agenzia del Territorio"; oltre che dai dati riportati in alcune pubblicazioni specializzate, quali il "Consulente Immobiliare, Edizioni Il Sole 24 Ore".

Dal complesso delle indagini condotte si sono

ottenuti parametri relativi a recenti contrattazioni di compravendita per capannoni in stato di manutenzione mediocre similari a quello in oggetto; il confronto di tali dati ha portato alla seguente stima:

**Piena Proprietà di Capannone artigianale-industriale,  
via B.Latini, 43 - Campi Bisenzio**

- capannone mq 468,00x1.000,00 €/mq = € 468.000,00  
- piazzale/resedi mq 810,00x120,00 €/mq = € 97.200,00

**TOTALE ARROTONDATO = € 565.000,00**

\*\*\*

**LOTTO 2:**

**Descrizione del bene:**

[Quota di 2/3 di Proprietà] Appartamento per civile abitazione posto in Comune di Campi Bisenzio (FI), via Goito nc. 14, piano 3° a sinistra guardando la facciata, porzione di un edificio condominiale a otto piani fuori terra, dotato di ascensore, costruito all'inizio degli anni 1960 con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio.

L'appartamento è composto da quattro vani (h = ml 2,95) ampiamente finestrati: sala doppia, cucina, due camere, bagno e ripostiglio, più ingresso e disimpegno, oltre terrazzo tergale.

L'impianto di riscaldamento è singolo.

L'immobile è in stato di manutenzione discreto.

**Individuazione catastale:**

Al Catasto Urbano del Comune di Campi Bisenzio

l'appartamento è correttamente intestato a:

- -----, proprietà per 2/3;

- ----- proprietà per 1/6;

- -----, proprietà per 1/6.

Esso è rappresentato nel foglio di mappa 19,  
particella 456 sub 18, cat. A/2, cl. 1, cons.vani  
5,5, rendita catastale euro 340,86 a seguito di  
variazione di classamento n. 28949 del 10/09/2009,  
prot.n. FI0282919.

**Ubicazione:**

L'unità immobiliare è posta in vicinanza al centro  
storico di Campi Bisenzio (FI).

**Consistenza:**

L'appartamento ha superficie di circa mq 120,00 (al  
lordo dei muri interni), più circa mq 13,00 di  
terrazzo.

**Provenienza:**

Il bene è pervenuto a -----  
con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott.  
Alberto Messeri, rep.n. 32084, stipulato in data

13/10/1993, da -----, trascritto alla  
C.RR.II. di Firenze il 26/10/1993, Reg.Gen. n. 23528,  
Reg.Part. n. 14615 e registrato all'Ufficio del  
Registro di Firenze il 26/10/1993 al n. 5830.

Il bene è pervenuto a ----- (pro quota di 2/3 e -----  
----- pro quota di 1/6 ciascuno) per atto di  
successione da -----, repertorio  
43300/11084 del 29/06/2007 Notaio Dott. Alberto  
Messeri, Reg.Part. n. 17528.

**FORMALITA' GRAVANTI SUL BENE:**

Previa ispezione e acquisizione della scheda di  
ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei  
Registri Immobiliari di Firenze (in allegati),  
risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni:**

- **Reg.Part. n. 9515 del 03/12/2003**

A favore : **CREDITO COOPERATIVO FIORENTINO - CAMPI  
BIENZIO, SCRL**

Contro : -----

Risultante : a garanzia di € 1.000.000,00;

Relativamente a : Beni oggetto del fallimento.

- **Reg.Part. n. 9516 del 03/12/2003**

A favore : **CREDITO COOPERATIVO FIORENTINO - CAMPI  
BIENZIO, SCRL**

Contro : -----;

Risultante : a garanzia di € 400.000,00;

Relativamente a : Beni oggetto del fallimento.

**Annotazioni per restrizione di beni:**

- **Reg.Part. n. 2028 del 17/02/2009**

A favore : CREDITO COOPERATIVO FIORENTINO - CAMPI

BISENZIO, SCRL

Contro :Restrizione beni di ----- di  
cui all'Iscr. Reg.Part. n.9515,  
03/12/2003.

- **Reg.Part. n. 2029 del 17/02/2009**

A favore : CREDITO COOPERATIVO FIORENTINO - CAMPI

BISENZIO, SCRL

Contro :Restrizione beni di ----- di cui  
all'Iscr. Reg.Part. n.9516, 03/12/2003.

**Trascrizioni:**

- **Reg.Part. n. 22636 del 21/08/2007**

A favore : -----;

Contro :-----;

Risultante : denuncia di successione;

Relativamente a : Appartamento via Goito, 14  
oggetto del fallimento.

- **Reg.Part. n. 23852 del 25/10/2011**

A favore : Erario dello Stato;

Contro :-----;

Risultante : Atto esecutivo o cautelare - Decreto  
di sequestro preventivo art.321,  
c. 3bis cpc;

Relativamente a : Appartamento via Goito, 14  
oggetto del fallimento.

• **Reg.Part. n. 16903 del 30/07/2012**

A favore : Massa dei Creditori del Fallimento  
di -----

Contro : -----;

Risultante : Atto giudiziario - Sentenza  
dichiarativa di Fallimento;

Relativamente a :-----

**Situazione urbanistica e amministrativa:**

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici Tecnici  
del Comune di Campi Bisenzio il fabbricato  
residenziale di cui è porzione l'appartamento in  
oggetto è stato edificato in base a:

- Permesso per Esecuzione di Opere Edili - Licenza  
n. 3182 rilasciata il 25/01/1963 a -----  
-, per la costruzione di edificio per civile  
abitazione di otto piani in via Goito;
- Variante al progetto n. 3182 del 05/12/1963.

Lo stato attuale dell'appartamento non risulta

conforme con quello di impianto per intervenute lievi modifiche interne eseguite in assenza di titolo abilitativo.

\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
**STIMA - LOTTO 2:**

Per la stima dell'appartamento in esame è stato adottato il procedimento valutativo del **Metodo Sintetico-Comparativo** atto a determinare il più attendibile valore di mercato del bene nell'ambito delle condizioni offerte dal mercato immobiliare attuale nella zona di riferimento. Tenuto conto dei vari fattori influenti - fattori intrinseci all'immobile (ubicazione, esposizione, luminosità, finiture, impianti, stato di manutenzione) e fattori esterni (crisi del mercato immobiliare che risente negativamente della situazione economica in termini di contrazione delle compravendite e di riduzione dei valori degli immobili) - la scala dei valori di riferimento viene determinata sia sulla base dell'esperienza e della pratica professionale maturate, che dell'approfondita conoscenza del mercato immobiliare della zona di Campi Bisenzio.

I dati ricavati sono state quindi integrati da valori ricavati con approfondite indagini sul mercato

immobiliare locale; dai valori immobiliari espressi nelle tabelle dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca Dati dell' Agenzia del Territorio"; oltre che dai dati riportati da pubblicazioni specializzate, quali il "Consulente Immobiliare, Edizioni Il Sole 24 Ore".

Dal complesso delle indagini, ottenuti parametri relativi a recenti contrattazioni di compravendita per appartamenti di taglio e stato di manutenzione simile a quello in oggetto, il confronto dei dati ha portato alla seguente stima:

**Quota di 2/3 di Proprietà di Appartamento per civile abitazione, via Goito nc. 14, p. 3° - Campi Bisenzio**

- appartamento mq 120,00x1.800,00 €/mq =	€ 216.000,00
- terrazzo mq 13,00x600,00 €/mq =	€ 7.800,00
TOTALE	= € 223.800,00
<b>QUOTA DI 2/3 ARROTONDATA</b>	<b>= € 149.000,00</b>

\*\*\*

**RIEPILOGO: STIMA LOTTO 1 - LOTTO 2**

Sulla base delle considerazioni espresse e dei criteri adottati per l'individuazione dei valori di mercato dei beni, è stato determinato il valore di stima della **Piena Proprietà del Capannone artigianale-industriale, via B. Latini, 43 - Campi**

Bisenzio pari a € 565.000,00; il valore di stima della Quota di 2/3 di Proprietà dell'Appartamento per civile abitazione, via Goito nc. 14, p. 3° - Campi

Bisenzio pari a € 149.000,00, per un valore complessivo degli immobili del fallimento pari a € 714.000,00.

\*\*\*

Nella convinzione di aver adempiuto compiutamente all'incarico affidatogli, la sottoscritta CTP rimette la presente perizia giurata, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale ulteriore adempimento.

Firenze, 8 agosto 2012

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTP

dott.arch. Rosalba Feltro Grassi