

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-CONSULENZA TECNICA-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Fallimenti

Procedura nr. 31/2010

G. D. Dott.ssa Patrizia Pompei

**Concordato preventivo soc. XXXXXXXXX
in liquidazione - Tribunale di Firenze**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

inerente la verifica di conformità urbanistico / catastale
come da incarico del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
liquidatore giudiziale della procedura concorsuale

IL TECNICO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Montelupo Fiorentino, 21/11/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- LOTTO 1 -

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione

Fabbricato ad uso industriale posto in Montelupo Fiorentino. Via delle Pratelle nr. 1, al piano terreno con annesso recede esclusivo su tre lati, della superficie lorda di circa 2.900 mq. oltre a circa 2.350 di mq. di piazzale esclusivo.

Detta unità immobiliare è composta da vari locali adibiti ad uso direzionale/ufficio e nella maggior consistenza da ambienti ad uso produttivo/laboratorio.

Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare presenta alcune difformità costituite da:

- **opere interne realizzate in assenza di titolo abilitativo** per le quali va richiesta una sanatoria art. 140 L.R. 01/2005, a cui farà seguito il rilascio da parte degli uffici comunali di titolo amministrativo a sanatoria.

A tal fine si preve una spesa complessiva di circa 10.000 € tra oneri professionali, diritti di segreteria e marche da bollo oltre alle sanzioni di legge: (ipotizzando l'applicazione da parte degli organi competenti della sanzione minima di € 516).

Infatti, in fase di rilascio, l'Ufficio Tecnico potrà quantificare una sanzione che varia tra il minimo di € 516 ed un massimo di € 5.160.

- **manufatto precario non sanabile presente sulla porzione tergale** per il quale va preventivata la demolizione e smaltimento con i relativi costi, che in linea di massima possono essere quantificati in € 15.000.

Tale abuso impone la rimessa in pristino dello stato dei luoghi senza la possibilità di richiesta di sanatoria.

Si precisa tuttavia che tali opere non pregiudicano la commerciabilità del bene fatto comunque salvo quando di seguito descritto.

Dati Catastali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta regolarmente intestata ed geometricamente rappresentata nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111 sub. 500**, Via delle Pratella nr. 1, p.t., cat. D/1 rendita catastale € 15.074,00 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

La relativa planimetria catastale non rappresenta esattamente lo stato dei luoghi e pertanto l'immobile risulta **non commerciabilizzabile** ai sensi della Legge 122/2010 se non previa presentazione di planimetria catastale a variazione per l'esatta rappresentazione dei luoghi.

Valore dell'unità immobiliare

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010: € 3.600.000,00

Spese per regolarizzazione dell'u.i. da un punto di vista urbanistico: € 25.000,00

VALORE FINALE € 3.575.000,00

Attestazione di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "G"** - Prestazione Energ. Globale 59,384 Kwh/mc annuo.

Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it" in data 19/11/2013 - **prot. 11253 del 20/11/2013.**