

francesco falli volterrani

ARCHITETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FIRENZE

QUINTA SEZIONE CIVILE – COLLEGIO FALLIMENTARE

Procedura n. 127/2019

Ill.ma Dott.ssa Rosa Selvarolo

§

RELAZIONE DI STIMA



1. Descrizione dell'unità immobiliare	2
2. Identificazione catastale	7
3. Stato occupazionale	8
4. Situazione urbanistica	9
5. Esistenza di formalità o vincoli che saranno cancellati al trasferimento del bene	14
6. Trascrizione sentenza di fallimento	15
7. Considerazioni di stima	15
6.1 Descrizione elementi comparabili	22
6.2 Stima degli immobili all'attualità	26
6.3 Stima degli immobili alla data del loro conferimento nella società (05.11.2015)	27
8. Conclusioni	28
Allegati	28



TRIBUNALE DI FIRENZE

QUINTA SEZIONE CIVILE – COLLEGIO FALLIMENTARE

Procedura n. 127/2019

Ill.ma Dott.ssa Rosa Selvarolo



§

Il sottoscritto Dott. Arch. Francesco Falli Volterrani (studio in Firenze, Via Venezia 14, tel e fax 055.384.03.11, cell. 328.837.22.89, mail f.falli@studiofalli.it), in data 16 Luglio 2019 veniva nominato Consulente Tecnico nella procedura intestata al fine di determinare *“la valutazione dei beni immobili”* e per eseguire *“la trascrizione della sentenza di fallimento”*.

Scopo della presente stima è dunque quello di indicare il più probabile valore di mercato dei beni di interesse e delle relative pertinenze, all'attualità e nello stato di conservazione in cui queste si trovano, sulla scorta di quanto rilevato nel corso del sopralluogo condotto presso gli immobili preliminarmente alla stesura della presente (Luglio 2019), oltre alla trascrizione della richiamata sentenza.

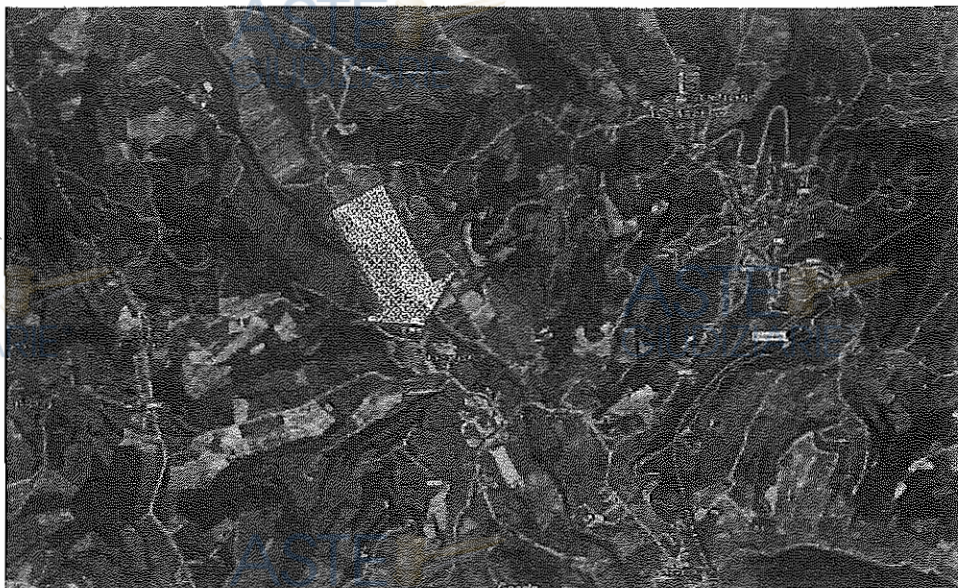
1. Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un ampio capannone destinato ad attività produttive/artigianali, oltre ad alcune pertinenze poste all'interno dell'area di proprietà esclusiva.

Come indicato nelle seguenti Fotografie n.1 e 2, che mostrano una presa aerea della zona, l'intero complesso si trova ubicato in Via di Bignola, ai limiti del comprensorio comunale di Montespertoli (FI), zona San Quirico, area assai prossima alla zona industriale di Ponte Rotto, facente invece parte del



comprensorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI).



Fotografia n. 1 - Presa aerea della zona



Fotografia n. 2 - Presa aerea della zona

La zona, nonostante la presenza di molte attività produttive, conserva

comunque caratteristiche prettamente rurali, è inserita in un contesto ricco di verde, ed è ben collegata al raccordo autostradale Firenze-Siena, la cui uscita più prossima ("Bargino") dista solo pochi minuti con mezzo a motore.

Il centro di San Casciano dista circa 4 km mentre quello di Montespertoli circa 9,5 km.

§

Come visibile nelle Fotografie n. 1 e n. 2 nell'Allegato n. 1 alla presente memoria, l'intera unità immobiliare oggetto di stima, correttamente rappresentata nella allegata planimetria catastale (Allegato n. 2), cui si farà riferimento per una più dettagliata descrizione dei singoli beni che la compongono, ha accesso da una viabilità pubblica poco trafficata ma sufficientemente larga per consentire il transito anche a mezzi pesanti; all'interno del lotto è invece presente una strada che collega tutti i fabbricati e che conduce al piazzale di parcheggio posto in corrispondenza dell'ingresso del capannone principale.

Come meglio mostrato nelle fotografie dalla n. 3 alla n. 35, tale edificio, individuato con il n. 2 nella richiamata planimetria catastale, è attualmente destinato alla produzione di carpenteria metallica per vari usi e risulta composto da una struttura interamente in metallo prefabbricato, costituita da tre distinti corpi di fabbrica uniti tra loro internamente e, a loro volta, suddivisi nei vari ambienti necessari alla conduzione dell'attività: ufficio, zona produzione, magazzini e depositi etc.

La copertura, sui corpi esterni realizzata a doppia falda spiovente sorretta da capriate in ferro e di altezza massima pari a circa ml 4,75 mentre quella centrale - a copertura piana - ha altezza massima pari a circa ml 4,00, risulta anch'essa composta da lastre metalliche ad eccezione di una porzione, di cui

meglio si dirà più avanti, in cui sono ancora presenti le originarie lastre di ibro-cemento "Eternit", risalenti all'epoca di costruzione del manufatto (e sostituite negli anni nella restante porzione della copertura).

La zona destinata ad uffici, che occupa parte della porzione centrale del capannone, ha un'altezza ridotta a ml 2,80 dovuta alla installazione di una controsoffittatura interna ed è l'unica dotata di impianti di riscaldamento e raffrescamento, mentre le altre porzioni ne sono prive.

All'interno del fabbricato sono poi presenti n. 2 w.c. con antibagno ed uno con doccia ad uso della zona ufficio, n. 2 w.c. e n. 2 docce per il dipendenti, oltre ad un vano ad uso spogliatoio.

La pavimentazione è in cemento nelle aree produttive ed in gres ceramico nella zona uffici e nei bagni; i bagni presentano un rivestimento in gres ceramico.

La superficie complessiva del manufatto principale è risulta pari a circa mq 1.536, derivanti dalla sommatoria delle superfici dei tre elementi prefabbricati che lo compongono, ovvero n. 2 moduli di ml 48,00×12,00 + 1 modulo di ml 48,00×8,00.

Lo stato di manutenzione è risultato nel complesso appena sufficiente; preme infatti rilevare che l'intera struttura era originariamente destinata ad allevamenti di zootecnica e, per tale ragione, presenta caratteristiche tipologiche, di costruzione e di durevolezza di minor pregio rispetto ad altri fabbricati destinati ad usi simili ma realizzati con strutture più idonee a tale scopo (come, ad esempio, strutture in c.a. realizzate in opera o prefabbricate).

Di tali condizioni ne sarà pertanto tenuto conto nella successiva stima del bene.

L'area uffici, recentemente rinnovata, presenta – invece – uno stato di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



manutenzione interno di livello superiore.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'interno dell'area di proprietà sono poi presenti ulteriori tre fabbricati destinati a deposito di cui:

- ex conigliera, individuata con il n. 6 nella planimetria catastale, anch'essa realizzata con struttura metallica modulare di dimensioni complessive pari a circa ml 6,00×36,00 = mq 216,00, solo parzialmente tamponata ed in parte inaccessibile a causa della presenza di rovi e sterpaglie (fotografie dalla n. 36 alla n. 41). Nella parte chiusa su tutti i fronti, una porzione è stata destinata a cucina ed una ulteriore porzione a locale per il pranzo, entrambi a servizio di quanto realizzato nei locali di cui al seguente punto in elenco;
- ex deposito realizzato si presume in blocchi di cls. intonacati e copertura metallica, individuato con il n. 5 nella planimetria catastale, recentemente sottoposto ad un intervento di riqualificazione e attualmente destinato ad abitazione. Come risulta dalle fotografie dalla n. 42 alla n. 46, infatti, all'interno è stata ricavata una camera, un bagno ed un piccolo locale pluriuso. Gli interni risultano tinteggiati, la pavimentazione è in gres ed il bagno presenta rivestimenti ceramici di semplice fattura. La superficie è risultata pari a ml 2,75×9,00 = mq 24,75;
- ex deposito realizzato in blocchi di cls. prefabbricato e copertura in lastre di cls. prefabbricate, individuato con il n. 4 nella planimetria catastale, mostrato nelle fotografie n. 47 e 48, di dimensioni pari a circa ml 2,75×9,00 = mq 24,75. Completano la consistenza di tale manufatto n. 3 ulteriori ambienti anch'essi realizzati in blocchi di cls. ma privi di copertura, edificati quale prosecuzione del deposito al fine di contenere

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

materiali vari, individuati al n. 3 nella planimetria catastale, di dimensioni complessive pari a circa ml 2,75×ml 12,00 = mq 33,00.

ASTE
GIUDIZIARIE® §

ASTE
GIUDIZIARIE®

Completa, infine, la consistenza di tutta la proprietà l'area esterna ai fabbricati (individuata con il n. 1 nella planimetria catastale), per una consistenza complessiva pari a circa mq 9.300¹ di cui parte destinata a piazzale per il parcheggio dei veicoli, parte a deposito a cielo aperto di materiali grezzi o semilavorati, parte a viabilità interna e parte a verde.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel corso della ricognizione effettuata prima della stesura della presente relazione, all'interno di tale spazio sono infine stati identificati numerosi materiali di vario genere, anche non direttamente collegati all'attività produttiva, in larga parte catalogabili come rifiuti, tra cui veicoli non più in uso (fotografie dalla n. 49 alla n. 57).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si rileva, infine, che gli immobili, costituendosi come un unico complesso, non fanno parte di un Condominio costituito e, per tale ragione, non esistono spese annue per le parti comuni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. Identificazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, l'intera consistenza di interesse risulta così censita: Foglio di Mappa 71, Particella 26, Subalterno 501, Categoria D/1, Rendita, aggiornata a seguito di denuncia protocollo n. FI0065858 in atti dal 09.05.2016, € 12.500,00.

Il bene risulta correttamente intestato a

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La planimetria catastale rappresenta correttamente l'attuale consistenza

¹ Dato desumibile dalla visura a Catasto Terreni dell'intera particella, che riporta una consistenza complessivamente pari a mq 11.130, da cui devono essere sottratte le aree di sedime dei fabbricati prima descritti.

dei beni prima descritti, ad eccezione di quanto si dirà nel successivo paragrafo n. 4.

3. Stato occupazionale

Attualmente l'intera attività di [REDACTED] inclusi beni mobili e dipendenti necessari per la continuazione della produzione e, per quanto qui di interesse, il solo capannone destinato alla produzione ed allo stoccaggio dei materiali, risulta locata a terzi, come di seguito meglio precisato:

- Alla società [REDACTED] come da contratto di locazione registrato in Firenze il 06.12.208 al n. 38236 serie 1T (Allegato n. 3) *“due locali ad uso laboratorio, porzione di un locale ad uso ufficio, locale magazzino oltre servizi igienici”*, ovvero l'area indicata nella seguente Figura n. 1 da una velatura di colore giallo. Il canone pattuito è pari ad €/mese 3.000,00 , ovvero €/anno 36.000,00. Il contratto ha efficacia dal 01.12.2018 ed ha durata di anno, prorogabile di anno in anno salvi disdetta da comunicarsi da una delle due parti, almeno tre mesi prima della scadenza;
- Alla società [REDACTED] come da contratto di locazione registrato in Firenze il 06.12.208 al n. 38238 serie 1T (Allegato n. 4) due locali ad uso laboratorio, porzione del locale ad uso uffici e ripostiglio, ovvero l'area indicata nella seguente Figura n. 1 da una velatura di colore verde. Il canone pattuito, anche in questo caso, è pari ad €/mese 3.000,00 , ovvero €/anno 36.000,00 ed il contratto, con efficacia dal 01.12.2018, ha durata di anno, prorogabile di anno in anno salvi disdetta da comunicarsi da una delle due parti, almeno tre mesi prima della scadenza.

Per una migliore comprensione, gli spazi assegnati a ciascuna locatrice vengono esemplificati nella Figura n. 1 alla pagina seguente.



Figura n. 1 - Rappresentazione grafica delle porzioni del capannone principale attualmente locale a terzi: in giallo la porzione locata a [REDACTED], in verde la porzione locata [REDACTED].

4. Situazione urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Montespertoli preliminarmente alla stesura della presente nota, sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria ex L. 47/85, pratica n. 1431, rilasciata in data 22.01.1998;
- Concessione edilizia in sanatoria ex L. 724/94, pratica n. 520, rilasciata in data 29.01.2001;
- Attestazione di conformità in sanatoria n. 203/2007 rilasciata in data 10.01.2011.

Non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di agibilità ma unicamente due certificazioni di idoneità statica, relative alle pratiche di cui ai primi due punti del precedente elenco.



I beni sono risultati sostanzialmente conformi a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio menzionato, ad eccezione di alcune lievi modifiche alla loro distribuzione interna, forse dovute ad errori di rappresentazione e comunque non costituenti sostanziale difformità (e quindi facilmente sanabili), alla realizzazione di una tettoia sul fronte laterale del capannone principale e alla modifica dell'uso del deposito individuato con il n. 5 nella planimetria catastale all'interno del quale, come si è detto, è stato realizzato un w.c..

Nella successiva stima dei beni di interesse, verrà quindi decurtata una somma pari ad € 8.000,00 + IVA 22% + spese varie = € 10.000,00 (arr.), ovvero il costo che lo scrivente ritiene necessario per legittimare la situazione attuale, prescindendo la possibilità o meno di far autorizzare tettoia e w.c. di cui si è detto (il cui costo di demolizione è sostanzialmente equivalente alle spese tecniche occorrenti alla loro regolarizzazione).

§

Gli strumenti urbanistici comunali attualmente vigenti (R.U.C. approvato con deliberazione del C. C. n. 71 del 30 luglio 2015), inseriscono l'intera proprietà di interesse tra gli "Edifici Sparsi nel Territorio Rurale" mentre la scheda n. 416/C li censisce come di "Non Valore".

Dalle allegate N.T.A. al R.U.C. risulta che per tali tipologie di edificio sono ammissibili i seguenti interventi:

- "Art. 42 – Interventi su edifici di non valore (NV) di tipo incongruo o ex produttivi" : recupero di consistenze mediante "Piano di Recupero Convenzionato (PdR) [co. 1] con le seguenti condizioni:
 - "I fabbricati di dimensioni superiori a mq 200, non disciplinati nelle aree A.S.R.U. [quale quello di interesse], sono soggetti al recupero perequativo disciplinato all'art. 7 delle N.T.A. con le eccezioni di cui

al comma 4:

- [co. 4] Per i singoli fabbricati di dimensioni superiori a mq 200 (o mq 250 nei casi individuati dalla seguente lettera e.), non disciplinati nelle aree A.S.R.U., ubicati nei pressi di un nucleo edificato formato da edifici che presentano una classificazione diversa da NV, in alternativa all'applicazione della disciplina della perequazione è ammesso il recupero sul posto, alle seguenti condizioni:
 - a. l'edificio oggetto di trasformazione, si trovi ad una distanza non superiore a 50 metri, dal nucleo di riferimento (rispetto al fabbricato più prossimo);
 - b. il nucleo di riferimento sia dotato di urbanizzazioni sufficienti a sostenere l'incremento di carico urbanistico previsto, fattispecie che dovrà essere verificata nel PdR;
 - c. l'intervento preveda la completa rimozione degli edifici di NV di tipo incongruo o ex produttivo, e la sistemazione ambientale di tutta l'area utilizzata dall'attività produttiva precedente;
 - d. per interventi che prevedono la destinazione d'uso, di cui all'art. 35 comma 3 lettera a.² [residenza], si recupera la SUL fino a mq

² N.T.A. art. 35 co. 3

"Nel recupero del patrimonio edilizio esistente, salvo limitazioni puntualmente prescritte in base alla classificazione del patrimonio, per gli edifici presenti sul territorio rurale, svincolati dall'attività agricola, o comunque non collegati a fondi agricoli, è consentito il cambio di destinazione d'uso a prescindere dalle quantità dimensionate dal Piano Strutturale³⁶, in SUL per ogni singola UTOE. Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- a. **residenza;**
- b. **turistico** – ricettivo diverso dall'agriturismo;
- c. **ristorazione;**
- d. **laboratori di modeste dimensioni, per la trasformazione dei prodotti del territorio e commercio di vicinato;**
- e. **botteghe di artigianato locale;**
- f. **attività artistiche o intellettuali ed assimilabili;**
- g. **altre attività produttive a conduzione familiare compatibili con le zone agricole**

200, oltre tale misura, si recupera il 30% della SUL;

e. per interventi che prevedono destinazioni d'uso di cui all'art. 35 comma 3 diverse dalla lettera a. [residenza], si recupera la SUL fino a mq 250. Oltre i mq 250, si recupera il 30% della SUL;

f.".

Dai colloqui svolti con i tecnici dell'Ufficio Edilizia del Comune, è tuttavia emerso che i fabbricati di interesse non sarebbero da individuare come ubicati nei pressi di "un nucleo edificato formato da edifici che presentano una classificazione diversa da NV" e, per tale ragione, una loro eventuale trasformazione può essere unicamente attraverso un intervento di perequazione urbanistica, regolata dall'art. 7 delle richiamate N.T.A.³.

h. cohousing o villaggi ecologici".

³ N.T.A. art. 7 "Interventi soggetti a perequazione urbanistica"

1. Gli interventi soggetti a perequazione riguardano solo alcune previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, subordinate a piano attuativo, in cui, tale istituto, è espressamente previsto dalla "scheda progetto" relativa all'intervento stesso.

2. In tali zone, il piano attuativo dovrà individuare i lotti edificabili (aree di atterraggio), in cui le previsioni soggette a perequazione, potranno attuarsi solo a seguito di demolizione e ripristino ambientale di consistenze urbanistiche legittime, che abbiano le caratteristiche indicate al successivo comma 4, lettera b) (SUL di partenza).

3. Il presente RUC prevede sostanzialmente tre forme di perequazione:

a. Tipo A – "area di atterraggio" individuata e "SUL di partenza" non espressamente localizzata o individuata, anche con contestuale cambio di destinazione d'uso;

b. Tipo B – "area di atterraggio" e "SUL di partenza" individuate, anche con contestuale cambio di destinazione d'uso;

c. Tipo C – spostamento di SUL a destinazione produttiva in comparti edificatori distinti, senza cambio di destinazione d'uso;

4. Per la perequazione di Tipo A si definisce:

a. "area di atterraggio" → il lotto edificabile per la costruzione della quota di recupero perequativo, che dovrà essere espressamente individuato nel piano attuativo;

b. "SUL di partenza" → la consistenza proveniente dalla demolizione di edifici legittimi ubicati nel territorio rurale, classificati di "non valore" (NV) e definiti "incongrui" ai sensi del successivo art. 42, oppure compresi in zone individuate con sigla ASRA e ASRU. E' altresì consentito il recupero perequativo con delocalizzazione, per gli edifici legittimi ricompresi nel territorio urbanizzato laddove espressamente previsto dalla scheda progetto dell'intervento (CRU, F4-Pt, ecc ...);

c. al fine di incentivare la delocalizzazione e, al contempo, consentire la compensazione delle inevitabili divergenze che si potrebbero verificare fra la consistenza in demolizione e la SUL ammessa nel lotto edificabile, per ogni operazione perequativa, si riconosce un premio edificatorio massimo pari al 20% in più rispetto alla consistenza originaria (es.: per costruire

Sempre secondo quanto emerso in tale occasione, al momento non sarebbero disponibili eventuali "aree di atterraggio" per il trasferimento della S.U.L. di interesse e, ad oggi, tale tipologia di intervento non sarebbe ancora stata proposta all'interno del comprensorio comunale.

Sulla scorta di tali indicazioni, si ritiene pertanto che, allo stato attuale, non sia possibile una riconversione delle superfici verso altre destinazione né un loro trasferimento verso altri lotti di terreno e, anche nel caso in cui tale

120 mq saranno sufficienti 100 mq di demolizione). Tale premio non potrà mai costituire credito edilizio, se non accompagnato da una quota residua pari ad almeno il 20% della consistenza originale demolita.

5. Per la perequazione di Tipo B, applicabile solo in zona CRU/P, si definisce :

- a. "area di atterraggio", il lotto allo scopo individuato dal piano attuativo;*
- b. "SUL di partenza" la consistenza proveniente dalla demolizione di edifici legittimi ubicati nell'area compresa nel medesimo intervento, allo scopo espressamente individuata.*
- c. le consistenze sono quelle indicate nella scheda di fattibilità, senza premialità edificatorie.*

6. Per la perequazione di Tipo C si definisce :

- a. "area di atterraggio", il lotto allo scopo individuato dal piano attuativo per le zone PS/RD;*
- b. "SUL di partenza" la consistenza proveniente dalla demolizione di edifici produttivi legittimi, ubicati in zona CRU, laddove risulta espressamente disciplinata la fattispecie.*
- c. in tale contesto, si applicano i coefficienti premiali di cui al comma 4, lettera c).*

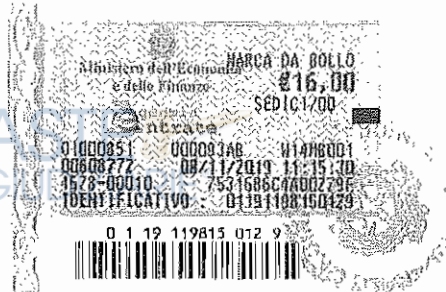
7. Con il piano attuativo, il recupero perequativo si potrà attuare in base ad una delle seguenti modalità operative:

a. per la quota di edificazione soggetta a perequazione, si dovranno individuare uno o più lotti come "aree di atterraggio" e la "SUL di partenza", la convenzione urbanistica disciplinerà le modalità di formazione dei titoli abilitativi necessari per le demolizioni, fissando adeguate garanzie in relazione al ripristino ambientale del sito interessato dalle demolizioni;

b. il piano attuativo, in base della quota di edificazione soggetta a perequazione prevista, individuerà solo le "aree di atterraggio"; l'indicazione della "SUL di partenza" e la relativa verifica di rispondenza dei requisiti da parte dell'ufficio tecnico comunale, potrà avvenire nell'ambito del procedimento di formazione del titolo edilizio. In questo caso, il rilascio del permesso di costruire sarà vincolato dall'avvenuta esecuzione della demolizione della "SUL di partenza" e completo ripristino ambientale dell'area. Per la demolizione ed il ripristino dell'area sarà necessario acquisire apposito titolo abilitativo, a seguito di specifica comunicazione di assenso, disposta dal Responsabile del provvedimento, nell'ambito di formazione del permesso di costruire;

8. Con riferimento ai dispositivi di cui al comma 7, lettera b), non è consentito procedere con la demolizione degli edifici soggetti a recupero perequativo o a tal fine potenzialmente assoggettabili, ancorché in possesso di idoneo titolo abilitativo, senza aver prima ricevuto la comunicazione di assenso da parte del Comune. In ogni caso e per nessun motivo, in tale contesto, si potranno costituire crediti edilizi senza aver individuato l'area di atterraggio SUL. Si potranno diversamente formare crediti edilizi, solo relativamente alle eventuali eccedenze o in relazioni a prescrizioni speciali, contenute nella scheda progetto.

9. Nelle aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica sopra indicata, sono ripartiti secondo criterio proporzionale tra i soggetti attuatori, anche gli oneri economici e gli obblighi convenzionali comunque connessi alla realizzazione dell'intervento".



operazione fosse effettivamente praticabile, il lotto di terreno residuo dalla demolizione delle attuali consistenze sarebbe ricondotto ad un valore sostanzialmente agricolo, quindi pressoché nullo.

5. Esistenza di formalità o vincoli che saranno cancellati al trasferimento del bene

Le ricerche effettuate sull'immobile di interesse presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità del Territorio nel ventennio precedente all'apertura della procedura esecutiva, hanno dato i seguenti esiti:

- TRASCRIZIONE del 10.11.2015 - Registro Particolare 33302, Registro Generale 44402, atto ai rogiti Notaio Spinelli, Repertorio 752/607 del 05.11.2015, atto di conferimento in società dei beni di interesse a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]
- ISCRIZIONE del 10.11.2015 - Registro Particolare 6378, Registro Generale 44403, atto ai rogiti Notaio Spinelli, Repertorio 753/608 del 05.11.2015, ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario per € 700.000,00 di capitale (totale € 1.400.000,00) a favore di Chianti Banca contro [REDACTED] debitore ipotecario, e, come terzi datori di ipoteca, [REDACTED]
- ISCRIZIONE del 07.12.2018 - Registro Particolare 9156, Registro Generale 50973, ruolo, Repertorio 2757/4118 del 07.12.2018, riscossione per € 40.181,93 di capitale (totale € 80.363,86), a favore di Agenzia delle Entrate contro [REDACTED]
- ISCRIZIONE del 04.08.2011 - Registro Particolare 5710, Registro Generale 28379, atto ai rogiti Notaio Romoli, Repertorio 31596/16433 del 02.08.2011, ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario

per € 250.000,00 di capitale (totale € 500.000,00) a favore di M.P.S.

Banca contro

e, come terzo datore di ipoteca,

Cancellazione totale eseguita in data 28/12/2015.

6. Trascrizione sentenza di fallimento

Come risulta dalla nota allegata (Allegato n. 5), lo scrivente in data 02.08.2019, ha provveduto, tramite personale specializzato di propria fiducia, alla trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento rep. N. 2872/2019 del 19.06.2019.

7. Considerazioni di stima

Per quanto riguarda la stima dei beni immobili di interesse, la loro formulazione verrà condotta utilizzando il metodo del M.C.A. (Market Comparison Approach) o *“metodo del confronto di mercato”* secondo la procedura indicata negli standard internazionali di valutazione.

Il Market Comparison Approach è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche e rappresenta il principale procedimento di stima del valore di mercato di un immobile.

La validità di tale procedura analitica è ampiamente riconosciuta dalla metodologia estimativa, dagli standard valutativi e dagli esperti del settore per la sua dimostrabilità, trasparenza e riscontro pratico nel mercato,

Tale analisi si svolge mediante il confronto dell'immobile oggetto di stima (soggetto o subjet) con immobili simili presi a confronto (comparabili o comparables), contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Il principio su cui si basa l'M.C.A. stabilisce che il mercato fisserà il

prezzo (o canone) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o canoni) degli immobili simili assunti quale elemento di comparazione, fondandosi sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Pertanto, ai fini della comparazione, da un lato si ha l'elemento oggetto di indagine (cd. "subject") – del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo – e dall'altro un campione omogeneo costituito dai cd. "comparables" dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il "subject".

Il confronto tra l'immobile oggetto di analisi e gli immobili assunti quale comparazione viene effettuato su base multiparametrica, ovvero in aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche dei fabbricati presi per il confronto e delle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Tale confronto associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti attraverso i quali si effettua la comparazione tra l'immobile oggetto di stima e gli immobili di confronto.

La procedura prevede la rilevazione del dato immobiliare inerente ogni immobile comparabile e di quello da stimare, che dovrà comprendere tutte le caratteristiche significative per la formazione del valore.

Ai fini della stima si dovrà quindi necessariamente provvedere a:

- ricercare le contrattazioni relative ad immobili simili a quello oggetto di stima;
- rilevare i dati immobiliari del settore;

- scegliere le caratteristiche immobiliari da analizzare (cd. "*elements of comparision*").

§

Preme inoltre rilevare che per "*elementi simili*" si intendono fabbricati appartenenti allo stesso segmento di mercato, definibile a sua volta in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei fabbricati che vi appartengono (quali, ad esempio, ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di manutenzione, dimensione ecc).

Le caratteristiche oggetto di analisi possono invece rilevarsi in:

- quantitative o "*aestimabilis*", per le quali è possibile individuare un parametro monetario, detto prezzo marginale, direttamente collegato ai prezzi di mercato (ad esempio lo stato di manutenzione o livello di piano);
- qualitative o "*inaestimabilis*" per le quali non è possibile ottenere in modo diretto un riferimento ai prezzi di mercato (ad esempio l'inquinamento della zona o l'aspetto architettonico di un fabbricato).

§

Una volta ottenuti tutti i dati necessari, si potrà quindi procedere con la stesura del rapporto di valutazione che dovrà comprendere:

- i parametri del segmento di mercato, ovvero le caratteristiche che si intendono analizzare per la stima in funzione del segmento di mercato a cui si appartiene il fabbricato (quali, ad esempio, superficie, livello di manutenzione, livello di piano, vista etc.);
- la tabella dati (sales summary grid);
- i prezzi marginali (adjustament);
- la tabella di valutazione (sales adjustament grid);



- la sintesi valutativa.

§

Ulteriori considerazioni sono state svolte per valutare tutte quelle caratteristiche incidenti sia per determinare le superfici commerciali degli immobili in funzione delle loro caratteristiche, facilità di accesso, luminosità e destinazione – così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento dei beni in esame in regime di libero mercato⁴ – così da ricavare un dato unico di consistenza (superficie

⁴ Tali coefficienti, potranno anche risultare diversi da quelli codificati dalla specifica normativa del settore (norma UNI 10750 e D.P.R. 138/98, S.I.M. etc.) e dalle indicazioni pubblicate nel *Consulente Immobiliare – Il sole 24ore*.

La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della superficie commerciale. Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini.

D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Ludicazioni pubblicate nel *Consulente Immobiliare - Il sole 24ore*

Cantine e solai inabitabili:	0,20
Taverne seminterrate di ville o villini:	0,50
Camere a tetto o soffitte:	0,33
Balconi scoperti:	0,25
Balconi coperti anche lateralmente (logge):	0,40
Verande:	0,95
Terrazze a livello scoperte:	0,25/0,15
Terrazze coperte (aumentando la dim. oltre i 20 mq, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti)	0,45/0,30
Lastrici solari praticabili accessibili da scala interna:	0,20/0,10
Giardini di proprietà esclusiva:	0,18



virtuale o commerciale).

Per i beni oggetto di stima, in particolare, sono stati individuati i seguenti coefficienti correttivi, da applicare alle superfici nette ricavate dalle misurazioni eseguite sul posto:

- Capannone principale, individuato dal n. 2 nella planimetria catastale coeff. 1,00
- Locale deposito individuato dal n. 6 nella planimetria catastale, parzialmente tamponato e parzialmente adibito a cucina/lavanderia a servizio dell'abitazione di cui al punto precedente coeff. 0,50
- Locale deposito attualmente adibito ad abitazione, individuato dal n. 5 nella planimetria catastale coeff. 1,00
- Locale deposito individuato dal n. 4 nella planimetria catastale e destinato ad accogliere le vasche di trattamento metalli coeff. 0,60
- Aree scoperte per lo stoccaggio dei materiali, individuate dal n. 3 nella planimetria catastale coeff. 0,30
- Aree esterne destinate parte a parcheggio, parte a viabilità e parte a verde coeff. 0,025

Applicando tali coefficienti correttivi alle superfici unitarie descritte nel precedente paragrafo n. 1, si otterranno le seguenti superfici commerciali:

- Capannone principale mq $1.536 \times 1,00 =$ mq 1.536,00
- Locale deposito n. 6 mq $216,00 \times 0,50 =$ mq 108,00
- Locale deposito n. 5 mq $24,75 \times 1,00 =$ mq 24,75
- Locale deposito n. 4 mq $24,75 \times 0,60 =$ mq 14,85
- Aree scoperte per lo stoccaggio dei materiali n. 3 mq $33,00 \times 0,30 =$ mq 9,90

• Aree esterne pertinenziali mq $9.300 \times 0,025 = \dots\dots\dots$ mq 232,50

Somma (arr.) mq 1.926,00

Nel caso in esame, il bene oggetto di stima è costituito da una capannone produttivo isolato con relative pertinenze con caratteristiche architettoniche e strutturali alquanto dissimili dalla norma di fabbricati destinati ad attività analoghe nella zona (soprattutto per quanto attiene la sua struttura portante).

Tale condizione non ha tuttavia impedito allo scrivente di eseguire una approfondita ricerca sulla vendita di immobili con caratteristiche assimilabili e facenti parte del medesimo segmento di mercato, da cui ricavare dati di vendita recenti e, quindi, utili ai fini della stima.

Sono stati reperiti due atti di vendita di beni simili, o comunque destinati alla medesima funzione che, sebbene non ricadenti nello stesso ambito comunale, sono ubicate in zone prossime e destinate alle medesime funzioni.

In un solo caso, invece, è stato utilizzato il dato di un immobile comparabile attualmente sul mercato, così come previsto nella Norma UNI 11612⁵.

Al fine di poter procedere con la comparazione anche con tale immobile, risulta indispensabile "ragguagliare" il prezzo di offerta al valore della potenziale vendita.

Infatti, trattandosi di annuncio di pubblicità immobiliare, il prezzo individuato non è riconducibile ad un dato certo come quello ricavato nei rogiti di compravendita per i comparabili usati nel M.C.A., ma esprime

⁵ «al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)... in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price)».

esclusivamente un valore di proposta quale richiesta economica per la vendita.

Analizzando il sondaggio congiunturale pubblicato dalla Banca D'Italia sul mercato delle abitazioni in Italia, riferito al secondo trimestre 2019⁶, si rileva che la differenza media tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore si contiene in una percentuale pari a circa il 9,80%.

Tale percentuale di decurtazione verrà quindi applicata al valore di offerta del beni assunto quale comparazione, che, assieme agli altri, verrà descritto nel successivo paragrafo 6.1, così da ottenere un valore economico utile alla successiva stima dei beni oggetto di indagine.

6.1 Descrizione elementi comparabili

Nel presente paragrafo verranno analizzati i dati di vendita, o di proposta di vendita, di beni assimilabili a quelli di interesse ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

- A. San Casciano V.P. : capannone industriale di mq 2.220 oltre mq 6.050 di resede esclusivo, struttura in cemento armato prefabbricato, mediocre stato di manutenzione

Prezzo di vendita nel 2017 € 1.100.000,00

Prezzo/mq = € 1.100.000,00/mq 2.402 (ragguagliando al 3% la superficie del resede) (arr.) €/mq 460,00

- B. Barberino Val d'Elsa: capannone artigianale di mq 1.380, struttura in cemento armato prefabbricato, normale stato di manutenzione

Prezzo richiesto € 650.000,00

Prezzo ragguagliato (-9,80%) arr. € 585.000,00

⁶ <https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2019-sondaggio-abitazioni/02/index.html>

Prezzo/mq = € 585.000,00/mq 1.380 (arr.)€/mq 425,00

C. Tavarnelle Val di Pesa: capannone artigianale di mq 1.020 oltre resede di mq 1.100, struttura in cemento armato prefabbricato, normale stato di manutenzione

Prezzo di vendita nel 2018€ 530.000,00

Prezzo/mq = € 530.000,00/mq 1.053 (ragguagliando al 3% la superficie del resede) arr.€/mq 500,00

§

Ad ulteriore supporto dei dati prima analiticamente ricavati, si riportano qui di seguito gli indici di mercato ritraibili dalle maggiori pubblicazioni del settore, ovvero:

Quotazioni del mercato immobiliare

Borsino Immobiliare

- Montespertoli, zona semi-centrale/periferica: magazzini in buono stato di manutenzione in seconda fascia (ubicazione minor pregio) €/mq 473,00 – fascia media €/mq 638,00 – prima fascia (ubicazione maggior pregio) €/mq 804,00
- Barberino Val d'Elsa, zona semi-centrale/periferica: magazzini in buono stato di manutenzione in seconda fascia (ubicazione minor pregio) €/mq 463,00 – fascia media €/mq 563,00 – prima fascia (ubicazione maggior pregio) €/mq 662,00

Banca dati dell'Agenzia del territorio (O.M.I.), secondo semestre 2018

- Montespertoli, in Zona R/1 - Extraurbana/resto del territorio, immobili a destinazione produttiva in stato conservativo normale: €/mq 500,00/800,00;

- San Casciano Val di Pesa, in Zona R/1 - Extraurbana/resto del territorio, immobili a destinazione produttiva in stato conservativo normale: capannoni tipici €/mq 500,00/900,00 , laboratori €/mq 500,00/1.000,00; Barberino/Tavarnelle, in Zona Sambuca, immobili a destinazione produttiva in stato conservativo normale: capannoni industriali €/mq 350,00/700,00 , capannoni tipici €/mq 400,00/800,00 laboratori €/mq 450,00/850,00.

Tutti i dati sopra esposti confermano quindi la sostanziale correttezza dei comparabili ricercati.

§

Gli specifici valori di stima di seguito espressi, determinati secondo il metodo descritto, risentono comunque di tutte le caratteristiche peculiari e specifiche dei particolari beni in esame, sia intrinseche che estrinseche, e potranno anche discostarsi dai valori suddetti, riferiti invece alla *media* dei dati desunti dal mercato immobiliare.

Nella formulazione dei valori di stima è stato tenuto inoltre conto dell'ubicazione, del loro stato di conservazione rilevato al momento del sopralluogo e dell'andamento del mercato immobiliare locale.

Analogamente, verrà tenuto conto sia della decurtazione da applicare per regolarizzare il bene, determinata nei precedenti paragrafi in complessivi € 8.000,00, che anche della necessità, nell'immediato futuro, al fine di garantire la sicurezza dei lavoratori, di provvedere alla sostituzione della porzione di copertura del capannone in lastre di fibro-cemento tipo "Eternit", per una superficie della stessa pari a circa mq 270.

Sulla scorta di quanto indicato nella principale pubblicazione del settore sull'analisi dei prezzi in edilizia nella provincia di Firenze, ovvero il Bollettino

degli Ingegneri, si ricavano i seguenti costi:

- Approntamento cantiere con opere provvisionali (ponteggi e trabattelli) fino al raggiungimento della porzione di copertura: a corpo..... € 1.500,00
 - Rimozione e smaltimento di copertura in lastre di cemento amianto posate su telaio in ferro, compreso disancoraggio della struttura portante, previo trattamento con apposito fissativo antispolvero, misurato per effettiva superficie della lastra in piano. Per lavori eseguiti su coperture con altezze al colmo fino a ml 6,00. €/mq 28,30 × mq 270,00..... € 7.641,00
 - Fornitura e posa in opera di solaio di copertura in lamiera grecata, incluso ancoraggi alla struttura portante. €/mq 50,00 × mq 270,00 € 13.500,00
- Somma (arr.)..... € 22.641,00
- IVA 22%..... € 4.981,00
- TOTALE (arr.)..... € 27.600,00

Come indicato nei precedenti paragrafi, l'area esterna ai fabbricati è stata utilizzata anche come deposito di rifiuti sia industriali che di altre tipologie che dovranno necessariamente essere eliminati mediante loro raccolta e conferimento a discariche autorizzate.

Anche in questo caso, ritiene lo scrivente che il costo per tale operazione, in parte assorbito dalla possibilità di vendita dei residui metallici suscettibili di poter essere riciclati, possa essere indicato, forfettariamente, in almeno € 10.000,00 onnicomprensivi.

Dalla successiva stima degli immobili verranno quindi detratti € 10.000,00 + € 27.600,00 + € 10.000,00 = € 47.600,00.

6.2 Stima degli immobili all'attualità

Rimandando per la descrizione fisica delle unità immobiliari oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle loro caratteristiche ai precedenti paragrafo 4, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel presente paragrafo e della considerazione del tipo di fabbricato, della sua ubicazione, del suo inserimento nel tessuto urbano della zona, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed, in breve, di tutti i fattori potenzialmente incidenti sulla stima (anche negativamente, quali il suo attuale stato di manutenzione) e dell'ambito in cui la stima viene redatta, si ritiene corretto attribuire alle superfici virtuali dell'immobile, allo stato in cui queste sono state rilevate, il parametro economico prudenziale di stima di **€/mq 350,00**.

In base alle superfici rilevate ed ai parametri di stima determinati, il valore di stima dei beni in discussione, all'attualità, liberi da persone e cose, viene quindi espresso all'attualità, a corpo e non a misura, prudenzialmente in complessivi mq $1.926 \times \text{€/mq } 350,00 = \text{€ } 674.000,00$ (art.).

Da tale somma si dovranno poi sottrarre i costi necessari per le opere di adeguamento e ripristino, stimati in complessivi € 47.600,00.

Il valore dei beni oggetto di stima, all'attualità, può quindi venir indicato in complessivi € $674.000,00 - \text{€ } 47.600,00 = \text{€ } 626.500,00$ (seicentoventiseimilacinquecento/00).

§

Nel caso in cui, stante la natura dei contratti di locazione richiamati nel paragrafo 3. della presente memoria, gli immobili oggetto di valutazione debbano essere considerati occupati, lo scrivente ritiene che, vista la durata dei medesimi accordi (annuale, tacitamente rinnovabile previa disdetta da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza), l'importo di cui sopra

debba essere ridotto di una percentuale pari ad almeno il 15%.

Si ha pertanto che, nell'ipotesi in cui i beni debbano essere considerati occupati, il loro attuale valore di stima sarà pari ad € 626.500,00 - 15% = (arr.)
€ 532.500,00 (cinquecentotrentaducimilacinquecento/00).

6.3 Stima degli immobili alla data del loro conferimento nella società (05.11.2015)

Su specifica istanza del Curatore della procedura, Dott.ssa Maria Elena Savona di Firenze, nel presente paragrafo verrà determinato il valore dei beni anche alla data del 05.11.2015, ovvero al momento del loro conferimento alla società C.I.C.A. s.r.l. da parte dei soci, originari proprietari.

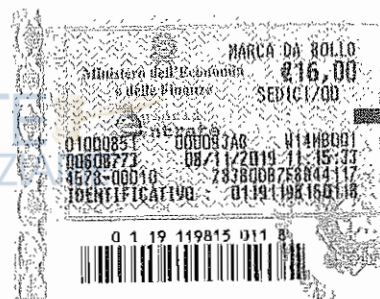
Secondo quanto riportato dagli indici di mercato prima richiamati, ovvero dalla Banca dati dell'Agenzia del territorio (O.M.I.), nel secondo semestre dell'anno 2015 i valori degli scambi per beni simili, nella precisa zona di interesse, si attestavano sulle seguenti somme:

- Montespertoli, in Zona R/1 - Extraurbana/resto del territorio, immobili a destinazione produttiva in stato conservativo normale: €/mq 500,00/800,00

Poichè tali valori risultano invariati rispetto a quelli riportati per l'anno 2019, si ritiene di confermare anche alla data del 05.11.2015 il valore di stima prudenziale prima espresso in complessivi **€ 626.500,00 (seicentoventiseimilacinquecento/00).**

§

Dato che all'epoca non erano stati stipulati i contratti di locazione dei beni con terzi, non si ritiene necessario determinare, anche per l'anno 2015, il valore di tali immobili nell'ipotesi in cui questi fossero da considerarsi locati.



8. Conclusioni

Nella presente memoria sono stati analizzati e descritti i beni immobili di proprietà della società [REDACTED] ed interessati alla Procedura di Fallimento n. 127/2019, ubicati nel territorio comunale di Montespertoli (FI), Via di Bignola.

Dopo averne elencate le caratteristiche oggettive, richiamati i titoli edilizi che li hanno interessati, discusso le difformità edilizie riscontrate e, più in generale, analizzato tutte le caratteristiche influenti sulla loro stima, sono stati richiamati gli indici di mercato anche ritratti da recenti compravendite di beni simili nel medesimo segmento di mercato e, attraverso opportune valutazioni estimative, è stato determinato il valore prudenziale dell'intero complesso all'attualità, in € 626.500,00 (valore confermato anche per l'anno 2015, epoca del conferimento dei beni nella società richiamata) se da ritenersi liberi, ed in € 532.500,00 se, invece, da ritenersi occupati.

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

Firenze, Novembre 2019

Dott. Arch. Francesco Falli Volterrani

Allegati

1. Allegato Fotografico;
2. Documentazione catastale;
3. Contratto di locazione alla società [REDACTED] registrato in Firenze il 06.12.208 al n. 38236 serie 1T;
4. Contratto di locazione alla società [REDACTED] registrato in Firenze il 06.12.208 al n. 38238 serie 1T;
5. Trascrizione Sentenza di Fallimento rep. N. 2872/2019 del 19.06.2019.





TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Verbale di asseverazione di perizia

In data 25/11/2019 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

Falli Volterrani Francesco
identificato con documento Carta di identità n° AX5067158
rilasciato da Comune di Firenze

eventualmente iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti
8466

Per asseverare la perizia nei confronti di
Fallimento n. 127/2019

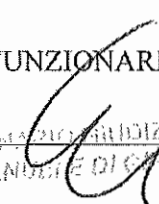
La persona comparsa, ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p., presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**. Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

IL FUNZIONARIO





Dott. EMANUELE DI CAROLAMIC

Nota bene

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

Numero di registro

19019/19

