



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ufficio Fallimenti

FALLIMENTO: **CANTINE FIESOLANE di PIERACCIONI FRANCO & C. snc** al Registro Fallimenti n.148/2018 dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Firenze del 07/09/2018

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Silvia Governatori

ASTE
GIUDIZIARIE®

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Sandro Carobbi

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERITO ESTIMATORE (nominato in data 03/10/2018): Arch. Luca Baragli

BENI UBICATI IN COMUNE DI FIESOLE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione tecnico estimativa dei beni di proprietà della fallita, più precisamente costituiti da:

- fabbricato posto in via Aretina n°73 località Compiobbi, formato da unità immobiliare adibita a magazzino ubicata al piano terra ed interrato, oltre unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- porzione di fabbricato posto in via Aretina n°168 e precisamente unità immobiliare adibita a negozio posta al piano terra ed interrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Premessa

Con riferimento al Fallimento Cantine Fiesolane di Pieraccioni Franco & C. snc in liquidazione, il sottoscritto architetto Baragli Luca nato a Firenze il 26 giugno 1959, codice fiscale BRG LCU 59H26 D612S residente per l'incarico in Firenze viuzzo delle Lame n.1 interno 3, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n°3665 con studio in Firenze viuzzo delle Lame

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

n°1/3, nella qualità di perito estimatore incaricato per la valutazione estimativa del patrimonio immobiliare di proprietà Cantine Fiesolane di Pieraccioni Franco 6 C snc, rassegna la presente relazione di perizia.

Per l'espletamento dell'incarico, presa visione della documentazione trasmessa dal curatore, sono state eseguite ulteriori indagini per la completa identificazione degli immobili, acquisendo presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e dell'amministrazione comunale, previa prenotazione accesso agli atti e visura in comune di tutta la documentazione urbanistica presentata fino ad oggi, la relativa documentazione catastale e tutti i documenti di rilevanza ai fini estimativi. E' stato eseguito il sopralluogo ai beni medesimi in data 18/12/2018 e in data 10/01/2019, per verificarne identità e per rilevarne stato e consistenza effettiva, eseguendo ampia documentazione fotografica sia esterna che interna, oltre a svolgere le rituali indagini di mercato per la corretta valutazione estimativa richiesta.

Nota metodologica

Calcolo superfici - per la determinazione delle consistenze della proprietà in parola si è proceduto, dopo la misurazione sul posto della stessa, al calcolo delle superfici, considerando come superfici, la superficie commerciale, che comprende oltre all'area effettiva delle unità immobiliari (superficie di calpestio) anche la superficie delle pareti interne ed esterne; inoltre, con finalità rivolte ad avere una superficie unica da moltiplicare con il valore unitario stimato, che chiameremo superficie ragguagliata, è stata sommata la superficie principale (tipo: abitazione, negozio e magazzino) con la superficie secondaria (tipo: cantina, lastrico solare, cortile, ecc) opportunamente "abbattuta" con dei coefficienti per allinearla così, nella valutazione alla superficie principale.

Giudizio di stima - per la determinazione del più probabile valore del bene oggetto di perizia, tenendo presente la congiuntura economica che ha portato il mercato immobiliare in flessione, è stato adottato il criterio di stima per comparazione diretta (valore di mercato);

a tale scopo lo scrivente ha effettuato una puntuale indagine di mercato su immobili simili a quello da stimare (beni comparabili), con parametri simili del tipo: caratteristiche, stato di manutenzione, ubicazione sul territorio, tipologia, destinazione, di immobili che sono stati compravenduti e che rappresentano una media della quotazione immobiliare. Tale indagine è stata eseguita attraverso la consultazione di diverse agenzie, immobiliari e operatori del settore, nonché consultando riviste specializzate, oltre a consultare la banca dati "OMI osservatorio immobiliare" dell'Agenzia del Territorio. La stessa valutazione risulta avvalorata anche dall'analisi estimativa realizzata con il metodo MCA (Market Comparison Approach).

La relazione che segue è divisa in due capitoli, un capitolo riguarda i beni posti in via Aretina n°73, mentre l'altro capitolo riguarda i beni ubicati in via Aretina n°168; ogni capitolo è diviso in quattro paragrafi nei quali si riporta:

- identificazione e descrizione delle caratteristiche edilizie
- rappresentanza catastale
- situazione urbanistica
- valutazione

FABBRICATO VIA ARETINA N°73

Identificazione e descrizione delle caratteristiche edilizie

Fabbricato in fregio al civico 73 formato da due piani fuori-terra oltre piano interrato, nel suo insieme questo edificio si compone dell'unità immobiliare magazzino ubicata al piano terra ed interrato, e dell'unità immobiliare abitazione posta al piano primo; l'edificio in parola risulta realizzato in muratura portante di mattoni sodi, divisori interni in laterizio, solaio in parte in longarine e laterizio ed in parte in voltine in longarine e laterizio, solaio di copertura in legno e laterizio con sovrastante manto in cotto, facciate intonacate e tinteggiate. La zona dove è posto il fabbricato è situata in posizione centrale rispetto all'abitato di Compiobbi e quindi in presenza di servizi ed infrastrutture di prima necessità.

Unità immobiliare adibita a magazzino distribuita sull'intero piano terra e formata di più

vani oltre servizi ed accessori, tra cui un cortile fornito di tettoie e vano tecnico, la proprietà

si completa con due vani cantina posti al piano interrato accessibili attraverso scala esclusi-

va posta all'interno dell'unità immobiliare, inoltre dal cortile (attraverso scala in metallo) si

accede a lastrico solare (terrazza) posto su solaio di copertura di porzione di magazzino, tale

lastrico risulta coperto da tettoia (con manto in eternit). L'accesso all'unità immobiliare av-

viene attraverso l'atrio condominiale (attualmente l'atrio condominiale risulta diviso da un

infisso in legno) oltre ad un secondo accesso fornito da una apertura prospiciente la pubbli-

ca via; le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare risultano essere le seguenti: pavi-

menti in parte in linoleum, in parte in ceramica ed in parte in gres, rivestimenti in ceramica,

infissi esterni in parte in legno verniciato ed in parte in ferro verniciato, infissi interni in par-

te in legno verniciato ed in parte in alluminio anodizzato, impianto elettrico distribuito in

gran parte in canaletta esterna e in minor parte sottotraccia, riscaldamento (a comune con

l'appartamento del piano primo) con caldaia a metano. La presente unità immobiliare risul-

ta in mediocre stato di manutenzione.

Unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo (unica al piano) e formata

da sei vani, cucinotto, due wc-bagno, ingresso-disimpegno, disimpegno, oltre ampio lastrico

solare (terrazza) in parte coperto da una tettoia; l'accesso all'unità immobiliare avviene at-

traverso atrio condominiale posto al piano terra e vano scale (attualmente l'atrio condomi-

niale risulta diviso da un infisso in legno); le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare ri-

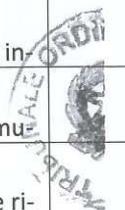
sultano essere le seguenti: pavimenti in parte in graniglia, in parte in cotto, in parte parquet

ed in parte in ceramica, rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno verniciato, infissi in-

terni in legno verniciato, impianto elettrico distribuito sottotraccia, riscaldamento (a comu-

ne con il magazzino del piano terra) con caldaia a metano. La presente unità immobiliare ri-

sulta in normale stato di manutenzione.



I confini risultano essere i seguenti:

unità immobiliare adibita a magazzino – parti comuni da più lati, via Aretina, s.s.a.

unità immobiliare adibita a civile abitazione -parti comuni da più lati, via Aretina, s.s.a.

Qui di seguito sono riportate le consistenze che sono state ottenute attraverso l'elaborazione delle misure rilevate in sede di sopralluogo:

unità immobiliare adibita a magazzino

nel calcolo delle consistenze di questa unità immobiliare non sono stati considerati: le tettoie ed il vano tecnico in cortile, le tettoie sopra il lastrico solare e lo stesso lastrico solare, in quanto gli stessi risultano abusivi.

magazzino mq. 330,00

cortile mq. 65,00

cantina mq. 65,00

superficie ragguagliata (calcolata con procedura narrata nel paragrafo "nota metodologica")

magazzino mq. 330,00 x 1,00 = mq. 330,00

cortile mq. 65,00 x 0,10 = mq. 6,50

cantina mq. 65,00 x 0,35 = mq.22,75

superficie ragguagliata mq. 359,25 ~ 360,00

unità immobiliare adibita a civile abitazione

nel calcolo delle consistenze di questa unità immobiliare non sono stati considerati il cucinotto, la tettoia e porzione di lastrico solare, in quanto gli stessi risultano abusivi.

appartamento mq 145,00

lastrico solare mq. 70,00

superficie ragguagliata (calcolata con procedura narrata nel paragrafo "nota metodologica")

appartamento mq. 145,00 x 1,00 = mq. 145,00

lastrico solare mq. 70,00 x 0,10 = mq. 7,00

Rappresentanza catastale

Al C.U. del comune di Fiesole la proprietà è censita in giusto conto a Pieraccioni Franco e

così inscritta:

unità immobiliare adibita a magazzino - foglio di mappa n°44 zona censuaria unica particella

n°14 sub 500 categoria C/2 classe 4 consistenza mq. 343 rendita euro 921,15 via Aretina

n°75 piano T-S1

L'attuale planimetria catastale risulta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi,

ad eccezione del fatto che individua pure parti che risultano abusive, come: la tettoia ed il

vano tecnico (c.t.) oltre a definire tettoia un volume chiuso. In visura catastale è riportato

erroneamente il civico 75 invece del corretto civico 73.

unità immobiliare adibita a civile abitazione – foglio di mappa n°44 zona censuaria unica

particella n°14 sub 2 categoria A/2 classe 2 consistenza n°7,5 vani rendita euro 581,01 via

Aretina n°55 piano 1°

L'attuale planimetria catastale risulta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi;

la stessa pianta è stata presentata del 1951 e quindi non graficizza parti che risultano abusi-

ve, come: cucinotto e tettoia, realizzati (presumibilmente) dopo il 1951; inoltre non graficiz-

za correttamente l'atrio a comune al piano terra. In visura catastale è riportato erronea-

mente il civico 55 invece del corretto 73.

Situazione urbanistica

Le unità immobiliari periziate realizzano, nel loro insieme, un fabbricato costruito prima del

01/09/1967; lo scrivente in data 22/11/2018 e in data 28/03/2019 ha eseguito ricerche

presso l'ufficio tecnico del comune di Fiesole, trovando i seguenti atti abilitativi:



licenza n°44 del 1949 per trasformare lo sporto sinistro in una finestra e completare la facciata del fabbricato, tale licenza risulta priva di tavole grafiche e di altro tipo di allegato

- permesso per costruzioni n°42 del 1950 per ricostruire il fabbricato posto in via Aretina e distrutto in seguito alla incursione aerea del 27/05/1944

- permesso per costruzioni n°102 del 1957 "per prolungare il magazzino verso il cortile" tale permesso di costruire risulta privo di tavole grafiche e di altro tipo di allegato

- nulla osta n°64 del 1966 per ampliamento, modifiche interne ed esterne sulle porzioni tergalì del magazzino

- concessione edilizia n°44 del 1983 per "modifiche ai locali per commercio del vino"
- scia pratica n°175 del 2012 per apertura di porta di comunicazione tra due distinte unità immobiliari.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e i sopradescritti atti abilitativi si rilevano una serie di difformità, qui di seguito descritte:

unità immobiliare adibita a magazzino - realizzazione di vano tecnico (ex centrale termica) nel cortile, realizzazione di tettoie nel cortile, realizzazione di scala di collegamento tra cortile e sovrastante lastrico solare, realizzazione di tettoia su porzione di lastrico solare (con manto in eternit), trasformazione di copertura piana in lastrico solare, esecuzione di modifiche interne, tra cui la chiusura di apertura di collegamento con la confinante unità immobiliare e la realizzazione di ripostiglio a discapito di porzione di atrio condominiale

unità immobiliare adibita a civile abitazione - realizzazione di cucinotto a discapito di porzione di lastrico solare (terrazza) ampliamento di wc-bagno a discapito di lastrico solare, realizzazione di tettoia sempre a svantaggio di lastrico solare, realizzazione di caminetto, oltre alla trasformazione di porzione di copertura piana in lastrico solare.

Valutazione

A seguito di attenta analisi estimativa realizzata come descritto nel paragrafo “nota metodologica” è stato possibile prendere conoscenza del mercato immobiliare della zona, il risultato dell’analisi ci mostra che, sul territorio di Compiobbi, il mercato immobiliare è piuttosto debole, le compravendite avvenute risultano particolarmente scarse per i beni con destinazione non residenziale. In conclusione ho potuto rilevare che le compravendite variano da € 500,00 a mq. a € 1.000,00 a mq. per i magazzini, mentre i beni con destinazione residenziale le compravendite sono avvenute con valori che oscillano da € 1.500,00 a mq. a € 2.400,00 a mq.

Viste le caratteristiche dell’unità immobiliare adibita a magazzino, tenendo presente il medio stato di manutenzione trovo adeguato un valore di € 600,00 a mq. Per cui avremo:
mq. 360,00 x € 600,00 = € 216.000,00

Al valore stimato, si dovranno sottrarre i costi necessari per demolire le parti abusive come: vano tecnico (ex centrale termica), tettoie su cortile, tettoie (con manto in eternit) su porzione di lastrico solare, scala di collegamento tra cortile e lastrico solare, demolizioni ringhiere del lastrico solare. Si dovranno detrarre pure i costi per inertizzare una porzione di copertura in eternit e i costi necessari per presentare presso il comune di Fiesole richiesta di Accertamento di Conformità (costi per oneri professionali ed oneri comunali) per sanare gli abusi ascrivibili in modifiche interne all’unità immobiliare. Per tali costi è presumibile prevedere un valore di € 12.000,00, per cui risulterà:

$$€ 216.000,00 - € 12.000,00 = € 204.000,00$$

Viste le caratteristiche dell’unità immobiliare adibita a civile abitazione, trovo adeguato un valore di € 1.700,00 a mq. Per cui avremo:
mq. 152,00 x € 1.700,00 = € 258.400,00

Al valore stimato, si dovranno sottrarre i costi necessari per demolire le parti abusive come:

cucinotto, tettoia, demolizioni ringhiere su porzione del lastrico solare; oltre i costi per ripristinare una porzione di ringhiera su lastrico solare. A tali costi si dovranno aggiungere i costi necessari per presentare presso il comune di Fiesole richiesta di Accertamento di Conformità (costi per oneri professionali ed oneri comunali) per sanare gli abusi ascrivibili in modifiche interne e ampliamento di wc-bagno a discapito di lastrico solare. Per tali costi è presumibile prevedere un valore di € 16.000,00, per cui risulterà:

€ 258.400,00 - € 16.000,00 = € 242.400,00 ~ € 242.000,00

PORZIONE DI FABBRICATO VIA ARETINA N°168

Identificazione e descrizione delle caratteristiche edilizie

Fabbricato in fregio ai civici 166 e 168 e formato da tre piani fuori-terra oltre piano interrato, nel suo insieme questo edificio si compone dell'unità immobiliare negozio posta al piano terra e di altre unità immobiliari distribuite nei diversi piani, l'edificio in parola risulta realizzato in muratura portante di mattoni sodi, divisori interni in laterizio, solai in parte in legno e laterizio ed in parte in longarine e laterizio, solaio di copertura in legno e laterizio con sovrastante manto in cotto, facciate intonacate e tinteggiate. La zona dove è posto il fabbricato è situata in posizione centrale rispetto all'abitato di Compiobbi e quindi in presenza di servizi ed infrastrutture di prima necessità.

Unità immobiliare adibita a negozio posta al piano terra con ingresso esclusivo in fregio dal civico 168 e formata da un vano prospiciente la pubblica via, oltre un vano tergo fornito di piccolo wc, la proprietà si completa con vano cantina posta al piano interrato con accesso attraverso scala ubicata all'interno dell'unità immobiliare; le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare risultano essere le seguenti: pavimenti in parte in graniglia ed in parte parquet, rivestimenti in ceramica, infissi esterni in parte in alluminio anodizzato ed in

parte in legno verniciato, infissi interni in legno verniciato, impianto elettrico non completo

e impianto di riscaldamento assente; il tutto in scadente stato di manutenzione

I confini risultano essere i seguenti:

proprietà condominio civico 166, proprietà negozio civico 170, via Aretina, s.s.a.

Le consistenze risultano essere le seguenti e sono state ottenute a seguito dell'elaborazione

delle misure rilevate in sede di sopralluogo:

negozio mq. 19,00

retro-negozio e wc mq. 17,00

cantina mq. 15,00

superficie ragguagliata (calcolata con procedura narrata nel paragrafo "nota metodologica")

negozio mq. $19,00 \times 1,00 =$ mq. 19,00

retro-negozio e wc mq. $17,00 \times 0,70 =$ mq. 11,90

cantina mq. $15,00 \times 0,35 =$ mq. 5,25

superficie ragguagliata mq. 36,15 ~ 36,00

Rappresentanza catastale

Al C.U. del comune di Fiesole la proprietà è censita in giusto conto a Pieraccioni Franco e

così iscritta:

foglio di mappa n°45 zona censuaria unica particella n°71 sub 1 categoria C/1 classe 8 consi-

stenza mq. 22 rendita euro 985,09 via Aretina n°127B piano T

L'attuale rappresentazione catastale risulta sostanzialmente corrispondente allo stato dei

luoghi, si rilevano solamente le seguenti differenze: la realizzazione di due piccole finestre

nel vano wc, una leggera diversità nella posizione della scala di collegamento con la cantina,

oltre al fatto che è riportata un'altezza in cantina diversa dalla reale altezza. In visura cata-

stale è riportato erroneamente il civico 127B invece del corretto 168.

Situazione urbanistica

L'unità immobiliare periziata risulta porzione di un fabbricato costruito prima del 01/09/1967; lo scrivente in data 22/11/2018 ha eseguito ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di Fiesole, non trovando atti abilitativi che riguardano questa unità immobiliare, per cui la sua conformità edilizia è stata accertata confrontando lo stato dei luoghi con la pianta catastale; lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale in atti (depositata in data 23/12/1939), si rilevano solamente le seguenti difformità:

- realizzazione di due piccole finestrine nel vano wc
- leggera diversità nella posizione della scala di collegamento con il vano cantina
- minore altezza della cantina

Tali difformità possono essere sanate mediante la richiesta di Accertamento di Conformità da presentare presso il comune di Fiesole, con un costo totale presumibile (oneri professionali, comunali ecc.) di € 5.000,00.

Valutazione

A seguito di puntuale analisi estimativa realizzata come descritto nel paragrafo "nota metodologica" è stato possibile prendere conoscenza del mercato immobiliare della zona, il risultato dell'analisi ci mostra che, sul territorio di Compibbi, la situazione delle compravendite di beni con destinazione commerciale è piuttosto fiacca; ne consegue che le compravendite, quando avvengono, si realizzano con valori che variano da € 900,00 a mq. a € 2.000,00 a mq.

Viste le caratteristiche dell'unità commerciale, tra cui le contenute dimensioni, e tenendo presente, inoltre, lo scadente stato di manutenzione trovo adeguato un valore di € 1.200,00 a mq. Per cui avremo:

mq. 36,00 x € 1.200,00 = € 43.200,00

Al valore stimato espresso, si dovranno sottrarre i costi necessari per sanare le difformità riscontrate e descritte nel precedente paragrafo "situazione urbanistica", per cui risulterà:

€ 43.200,00 - € 5.000,00 = € 38.200,00 ~ € 38.000,00

Riepilogo valutazione

beni via Aretina n°73 (magazzino + appartamento) = € 446.000,00

bene via Aretina n°168 (negozi) = € 38.000,00

per un totale di € 484.000,00

Allegati:

A- documentazione fotografica

B- estratto di mappa catastale

C- piante catastali

D- visura catastale

Firenze

16/05/2019

Il perito incaricato

arch. Luca Baragli





ASTE
TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Verbale di asseverazione di perizia

In data 16/05/2019 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

Baragli Luca
identificato con documento Carta di Identità n° AX2469587
rilasciato da Bagno a Ripoli

eventualmente iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti
n°9053

Per asseverare la perizia nei confronti di
Cantine Fiesolane di Pieraccioni Franco & C

La persona comparente, 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


FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. EMANUELE DI GIROLAMO

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

8339/19