

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
DELLE IMPRESE E FALLIMENTI
QUINTA SEZIONE CIVILE

^^^

Perizia del C.T.U. Dott. Ing. Santacroce Emanuele, iscritto al Collegio dei Geometri di Firenze al n. 4329/13, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Firenze al n. 7192, con studio in Firenze via G. Boccaccio n. 78, inerente la procedura fallimentare, iscritta al R.F. N. 170/2018 del [REDACTED]

^^^

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Fabbricato ad uso commerciale posto in Comune di Cerreto Guidi (Fi), frazione Bassa, Via XXVI Giugno al civico n. 122, composto da locali posti al piano terra e primo e terreno ad uso resede posto sul retro del fabbricato al piano terra.

L'immobile è di attuale proprietà del [REDACTED] con sede legale in Comune di Cerreto Guidi, [REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Firenze: [REDACTED] società dichiarata fallita al Tribunale di Firenze con sentenza n. 186/2018, n. cron. 4476/2018 (al R.F. n. 170/2018) del 26.09.2018, depositata in data 11.10.2018 trascritta a Pisa in data 18.10.2019 al R.P. n. 13530.

L'intero immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Cerreto Guidi per l'intera proprietà in conto alla società proprietaria, [REDACTED] nel foglio di mappa 47, particella 285 sub. 502 categoria C/1, classe 3, consistenza mq 432, superficie catastale mq 641, rendita euro 8.745,89 e particella 285, sub. 501, categoria area urbana, consistenza mq 20.

^^^

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Fabbricato ad uso commerciale posto in Comune di Cerreto Guidi (Fi), frazione Bassa, Via XXVI Giugno, civico n. 122, composto da due corpi di fabbrica di cui il primo di ampia superficie edificato al piano terra e primo con diretto accesso dalla pubblica via ed il secondo edificato al solo piano terra con accesso dalla pubblica via attraverso il resede di pertinenza dell'intero edificio.

Il primo corpo di fabbrica, ampio locale con accesso diretto dalla pubblica via al piano terra si compone di locale Bar, magazzino bar, sala pranzo, cucina, forno, magazzino dispensa, spogliatoio per addetti con annesso w.c., sala pluriuso con annesso locale spogliatoio per addetti con w.c., due bagni-w.c., ampio porticato chiuso su tre lati.

Alla porzione di locale posto al piano primo si accede tramite scale in muratura ed è composto da ampia sala e locale uso sgombero. Sempre per il piano primo, si fa presente che, la porzione di immobile al piano terra posta sulla destra del fabbricato per chi lo guardi dalla pubblica via non è accessibile in quanto è coperta (al solo piano terra) a tetto con manto di copertura in laterizio marsigliesi.

Il secondo corpo di fabbrica, locale edificato al solo piano terra con struttura tipo prefabbricata ha accesso attraverso il resede annesso all'intero edificio ed è destinato a sala T.V. e gioco carte con annesso locale ripostiglio. Adiacente al retro del suddetto locale vi è un piccolo resede (area urbana) della superficie di circa mq 20 che attualmente non ha accesso.

All'intero compendio dei locali, oltre ai sedimi di terreno destinati a passo carrabile, marciapiedi e cortili interni è annesso resede di terreno posto sul lato tergale rispetto alla pubblica via della superficie di circa mq 800 non coltivato. Il terreno destinato all'accesso pedonale e carrabile posto sulla sinistra dell'edificio per chi lo guardi dalla pubblica via è gravato da diritto di passo pedonale e carrabile a favore dei sig.ri [redacted] ed aventi causa, come si evince negli atti di provenienza dell'immobile (punto 4 della presente relazione a pag.4).

Sono compresi a corpo e non a misura, tutti i connessi diritti, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, nonché la relativa quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come risultano dall'art. 1117 del codice civile e dal titolo di provenienza.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi, l'intero immobile è censito nel foglio di mappa 47, particella 285, sub. 502, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 432, superficie catastale mq 641, rendita euro 8.745,89 e particella 285, sub. 501, categoria area urbana, consistenza mq 20.

I confini sono: Via XXVI Giugno, proprietà sig.ri [redacted]
[redacted], proprietà sig. [redacted], proprietà [redacted]
[redacted], proprietà sig. [redacted]
[redacted], proprietà sig.ri [redacted]
[redacted], proprietà [redacted]
salvo se altri miglior confini.

^^^

BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE AL FINE DELLA PUBBLICITA'

Fabbricato ad uso commerciale posto in Comune di Cerreto Guidi, frazione Bassa, Via XXVI Giugno n. 122, composto da due corpi di fabbrica di cui il primo di ampia superficie edificato al piano terra e primo ed il secondo edificato al solo piano terra.

L'ampio locale con accesso diretto dalla pubblica via al piano terra si compone di locale Bar, magazzino bar, sala pranzo, cucina, forno, magazzino dispensa, spogliatoi e bagni w.c., altri locali al piano terra ed al piano primo, il tutto per una superficie lorda di circa mq 382,81.

Altro locale edificato al solo piano terra e destinato a sala T.V. e gioco carte, per una superficie lorda di circa mq 141,40.

All'intero compendio oltre ai resedi destinati a marciapiedi e camminamenti è annesso resede di terreno della superficie catastale di mq 800. Al Catasto Fabbricati l'immobile è censito nel foglio di mappa 47, particella 285 sub. 502, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 432, superficie catastale mq 641, rendita euro 8.745,89 e particella 285 sub. 501, categoria area urbana, consistenza mq 20.

^^^

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NEL FALLIMENTO

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel fallimento.

^^^

ACCERTAMENTO SE AL CATASTO SONO DEPOSITATE LE PLANIMETRIE CATASTALI

Al Catasto Fabbricati di Firenze è depositata la planimetria catastale del fabbricato di cui al fallimento compreso i suoi resedi di pertinenza esclusiva ed è depositato elaborato planimetrico catastale per il resede non accessibile con categoria area urbana.

^^^

ACCERTAMENTO SE VI E' CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO E TRA L'INTESTATARIO CATASTALE ED IL SOGGETTO FALLITO

Vi è corrispondenza tra la planimetria depositata al catasto e lo stato di fatto dell'immobile altresì si precisa per quanto riguarda lo stato di fatto del locale secondario laterale, la porzione di parete divisoria (non portane in cartongesso) era in gran parte mancante alla data del mio sopralluogo che dovrà essere ripristinata, ricostruita come da planimetria catastale in atti e come da permesso comunale. Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto fallito.

^^^

DESCRIZIONE ATTI DI PROVENIENZA

L'intero immobile è stato edificato con varie licenze edilizie e permessi edilizi (successivamente indicati) su terreno acquistato dall'attuale ditta proprietaria fallita con tre diversi atti di vendita e cioè:

- 1- atto di vendite ai rogiti del notaio Caruso Nicola, repertorio n. 5055 stipulato in Empoli in data 16.09.1954, ivi registrato in data 25.09.1954 al n. 381, volume 98 e trascritto a Pisa in data 5.10.1954, numero registro particolare 1232;
- 2- atto di vendite ai rogiti del notaio Caruso Nicola, repertorio n. 7576 stipulato in Empoli in data 13.02.1957, ivi registrato in data 2.03.1957 al n. 1204, volume 104 e trascritto a Pisa in data 14.03.1957 al numero registro particolare 1388;
- 3- atto di vendita ai rogiti del notaio Verre Antonio, repertorio 59386 stipulato in Empoli in data 7.12.1973, ivi registrato in data 14.12.1973 al n. 4390, volume 149 e trascritto a Pisa in data 3.01.1974 al numero registro particolare 73.
- 4- atto di convenzione notarile dei confini autenticata dal notaio Baldasserini Cesarino, stipulato in Cerreto Guidi in data 26.07.1978, repertorio n. 17972, registrato in Empoli in data 27.07.1978 al n. 2584 volume 298, trascritto a Pisa in data 28.07.1978 al numero registro particolare 6478.
- 5- scrittura privata con sottoscrizione autenticata, costituzione di servitù, del notaio Periccioli Lucia, repertorio n. 14398, stipulata in Empoli in data 23.07.1997, trascritta a Pisa in data di 31.07.1997 al numero registro particolare 7583.
- 6- atto di mutamento di denominazione della ragione sociale con atto notarile stipulato in Empoli in data 23.12.2004 dal notaio Periccioli Lucia, repertorio n. 21790 trascritto a Pisa in data 20.01.2005 al numero registro particolare 687.

ACCERTAMENTO SULLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Alla data odierna l'immobile è libero ed in possesso alla ditta proprietaria e con giacenza delle attrezzature, suppellettili e materiali vari per l'attività di Bar, Pizzeria, Ristorante.

ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile di cui al fallimento non ha parti condominiali ma ha caratteristiche indipendenti in ogni sua porzione.

I vincoli ed oneri gravanti sul bene sono:

- quelli indicati nell'atto di convenzione notarile di cui al punto 4 dei dati di provenienza dell'immobile e di quelli indicanti nell'atto di costituzione di servitù di cui al punto 5 dei dati di provenienza dell'immobile;

porzione di parete il
e e manodopera di

Si elencano soltanto
alla data corrente da

007 al repertorio n. 247
San Miniato S.p.A. c
1217600509, gravante

per la piena ed intera

immobile n. 1: al
foglio di mappa 4

[REDACTED] per la piena ed intera proprietà dei beni sopra descritti;
-3- trascrizione contro del 18.10.2019, Registro Particolare n. 13530, Registro Generale n. 19741, emessa con atto giudiziario del Tribunale di Firenze del 26.09.2018 al repertorio n. 4476/2018, Sentenza dichiarativa di fallimento a favore MASSA DEI CREDITORI DEL

[REDACTED], gravante per la piena ed intera proprietà dei beni (unità negoziale n. 1: immobile n. 1: al catasto fabbricati del comune di Cerreto Guidi, foglio di mappa 47, particella 285, sub. 502, immobile n. 2: al catasto fabbricati del comune di Cerreto Guidi, foglio di mappa 47, particella 285, sub. 501)

contro la parte oggetto di procedura di fallimento [REDACTED]

[REDACTED] per la piena ed intera proprietà dei beni sopra descritti;

- sono anche presenti le ripetitive formalità degli atti precedentemente descritti nella provenienza ai punti n. 4, 5 e 6:

-4- trascrizione contro del 28.07.1978, Registro Particolare n. 6478, Registro Generale n. 8414, variata in data 21.12.2004 con atto del notaio Baldasserini Cesarino di Cerreto Guidi del 26.07.1978 al repertorio n. 17972/1978, convenzione notarile (dei confini autenticata) a favore [REDACTED]

-5- trascrizione contro del 31.07.1997, Registro Particolare n. 7583, Registro Generale n. 10903, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del notaio Porticcioli Lucia di Empoli del 23.07.1997 al repertorio n. 14398, costituzione di servitù non aedificandi a favore dei sig.ri [REDACTED] (in comunione legale tra loro) sui beni (unità negoziale n. 1: immobile n. 1: al catasto terreni del comune di Cerreto Guidi, foglio di mappa 47, particella 286) contro [REDACTED]

[REDACTED] sui beni (unità negoziale n. 2: immobile n. 1: al catasto terreni del comune di Cerreto Guidi, foglio di mappa 47, particella 285, immobile n. 2: al catasto terreni del comune di Cerreto Guidi, foglio di mappa 47, particella 449);

-6- trascrizione contro del 20.01.2005, Registro Particolare n. 687, Registro Generale n. 1344, atto di mutamento di denominazione della ragione sociale con atto al rogito del notaio Porticcioli Lucia di

Empoli del 23.12.2004 al repertorio n. 21790 sul bene (unità negoziale n. 1: immobile n. 1: al catasto fabbricati del comune di Cerreto Guidi, foglio di mappa 47, particella 285) a favore [REDACTED]

AAA

**VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA
DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE
DI AGIBILITA' DELLO STESSO**

Ai sensi del D.P.R. del 06.06.2001 n. 380, legge 28 febbraio 1985 n. 47, legge 23 dicembre 1994 n. 724 art 39, legge 23 dicembre 1996 n. 662, l'unità immobiliare è stata edificata in forza dei descritti titoli:

- licenza edilizia n. 56 rilasciata dal signor Sindaco in data 4.06.1966;
- domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 in data 15/03/1986 protocollo n. 3092, pratica n. 183/86 di cui ha fatto seguito il rilascio di concessione edilizia in sanatoria n. 2148 del 13.03.1991 e rilascio di permesso di uso in data 7.10.1991, protocollo n. 6842;

- permesso di costruire n. 20/2007 del 21.07.2007, intestato al [REDACTED]

[REDACTED] di cui alla fine dei lavori con variante finale in data 30.11.2007, protocollo n. 17523;

- pratica n. 130 in data 15.03.2008, protocollo n. 4638 per autorizzazione paesaggistica n. 15 in data 18.04.2008;

- D.I.A. protocollo n. 7044 in data 17.04.2008 per apposizione di insegna a bandiera;

- autorizzazione unica SUAP n. 11/2007 in data 24.07.2007 di cui alla domanda del 2.12.2006, protocollo n. 19264;

- nulla Osta igienico sanitaria e di sicurezza, pratica SUAP 301/2006 Bis in data 5.02.2007, protocollo n. 1805 presso Azienda U.S.L. n. 11;

- realizzazione di accesso pedonale con sistemazione del marciapiede in data 1.12.2007, protocollo n. 17607;

- attestazione di conformità edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della legge L.R. 1/2005 n. 54/2013 in data 27.11.2013, a titolo di recinzioni, apparecchiature sul tetto e modifiche di prospetto;

- richiesta di accertamento coltabilità paesaggistica presentata in data 11.07.2009, protocollo n. 12864 di cui alla risposta del 17.01.2013, protocollo n. 1038, di cui all'atto finale in data 25.11.2013 n. 053;

- si fa presente che per la conformità edilizia, una porzione di parete non portante che suddivide il locale secondario laterale in due porzioni così come anche indicato nella planimetria catastale

dell'immobile, non è stata edificata o comunque può essere stata edificata e successivamente demolita, stante che alla data del mio sopralluogo non era presente. Ciò premesso si dovrà procedere alla ricostruzione di detta porzione di parete non portante così come posizionata nel permesso comunale e nella relativa planimetria catastale.

^^^

RICERCA DEL VALORE DI STIMA DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il criterio di stima adottato è la ricerca del più probabile valore di mercato, richiamando il concetto che la determinazione di un prezzo avvenga mediante l'incontro di domanda e di offerta presenti sul mercato.

La stima alla data odierna del valore di mercato del magazzino è stata effettuata tenendo conto delle condizioni attuali del mercato immobiliare, delle superfici esistenti in loco e cioè:

- il locale principale (piano terra e primo) ha una superficie utile per il piano terra di circa mq 254,65 alla quale si aggiunge la superficie utile del porticato di circa mq 38,00 depurato del coefficiente pari a 0,40 pari a circa mq 15,20, quindi per un totale di circa mq 269,85. Il piano primo ha una superficie utile di circa mq 65,80. La superficie lorda complessiva è di circa mq 382,81;
- il locale secondario ha una superficie utile di circa mq 130,54 ed una superficie lorda di circa mq 141,40;
- il sedime di terreno su cui è stato edificato il fabbricato, libero da edifici, ha una superficie catastale di circa mq 393,95, superficie comprensiva dell'area urbana di circa mq 20;
- l'altro terreno annesso al fabbricato, attualmente compreso graficamente nella planimetria catastale rappresentante l'immobile foglio di mappa 47, particella 285, subalterno 502, ha una superficie catastale di circa mq 800.

Il C.T.U. ha preso in esame i dati OMI per solo raffronto in quanto il dato OMI fornisce una semplice media matematica temporale dei prezzi indicati negli atti di compravendita e ha calcolato che il valore di mercato in base ai dati OMI dell'Agenzia delle Entrate che di seguito riporta:

- Anno 2019, primo semestre;
- Provincia di Firenze, comune di Cerreto Guidi;
- Fascia zona suburbana frazione Stabbia e Pieve a Ripoli.
- Codice di Zona E3, Microzona catastale n. 4;
- Tipologia prevalente Abitazioni civili, Destinazione Commerciale.

- Negozi stato conservativo normale Valore di mercato minimo euro 900 al mq di superficie lorda, prezzo massimo euro 1.700 di superficie lorda.

Il valore di mercato in base ai dati Omi del locale principale della superficie lorda di mq 382,81 al prezzo medio di $(900+1.700)/2 = 1.300$ al mq, è di euro 497.653,00.

Valore di mercato in base ai dati Omi del locale secondario della superficie lorda di mq 141,40 al prezzo minimo di euro 900 al mq è di euro 127.260,00.

Totale valore mercato dati Omi per i soli magazzini con esclusione del terreno di pertinenza della superficie catastale di mq 800 è pari ad euro $497.653,00+127.260,00 =$ euro 624.913,00.

Il C.T.U. ha provveduto alla stima del valore di mercato dell'intero compendio immobiliare, ovvero il rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità di denaro in funzione della domanda e dell'offerta, relativo al bene in oggetto, ricorrendo al metodo sintetico o per confronto assumendo come parametri i fattori intrinseci ed estrinseci del bene.

In particolare sono stati analizzati nella seguente stima le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche intrinseche:

classificazione in base alla destinazione di uso; classificazione catastale; tipologia edilizia; tipologie costruttive; qualità delle finiture; qualità degli impianti predisposti; età dell'edificio; stato di manutenzione; superficie utile dei magazzini; superficie lorda commerciale; aspetti legali conformità del fabbricato e catastali;

- caratteristiche estrinseche:

ubicazione; tessuto urbanistico e sociale; servizi pubblici; vie di comunicazioni; ubicazione dell'immobile rispetto all'abitato del Comune di Cerreto Guidi.

Inoltre nel dettaglio dei fattori di stima propri ed esclusivi del bene si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

- il locale principale (piano terra e primo) ha una superficie utile per il piano terra di circa mq 254,65 alla quale si aggiunge la superficie utile del porticato di circa mq 38,00 depurato del coefficiente pari a 0,40 pari a circa mq 15,20, quindi per un totale di circa mq 269,85; il piano primo ha una superficie utile di circa mq 65,80; la superficie lorda complessiva è di circa mq 382,81;

- il locale secondario ha una superficie utile di circa mq 130,54 ed una superficie lorda di circa mq 141,40;

- il sedime di terreno su cui è stato edificato il fabbricato, libero da edifici, ha una superficie catastale di circa mq 393,95 comprensiva della superficie dell'are urbana catastale di mq 20;

- altro terreno annesso al fabbricato, attualmente compreso graficamente nella planimetria catastale rappresentante l'immobile foglio di mappa 47, particella 285, subalterno 502, ha una superficie catastale di circa mq 800.

L'immobile presenta rifiniture medie ed in particolare:

- le muratura portanti perimetrali ed interne sono del tipo eseguito con materiali di laterizio; all'interno ed all'esterno le murature sono intonacate con intonaco al civile e tinteggiate;
- le murature interne non portanti sono realizzate con muratura di foratini per uno spessore di cm 8 ed intonacate al civile ambo i lati;
- il pavimento dei magazzini è realizzato con mattonelle di gres ceramico delle dimensioni 30x60 di buona qualità e fattura;
- il porticato esterno è pavimentato con le stesse qualità di mattonelle;
- i camminamenti esterni, compresi marciapiedi e corti sono pavimentati con elementi autobloccanti in cls;
- le porte di accesso al locale sono realizzate in lega di alluminio e vetri antisfondamento;
- le finestre dei locali sono realizzate in lega di alluminio e vetri camera e sono provviste di inferriate esterne;
- le porte interne sono realizzate in lega di alluminio e pannelli lavabili;
- tutti i servizi igienici sono di buona fattura e ottima funzionalità, rivestiti con mattonelle di ceramica cm 20x20 compresi i locali spogliatoio. In generale vi sono vasi igienici, bidet, lavabi, doccie, in numero sufficiente alla conduzione dei locali;
- le scale di accesso al piano primo sono realizzate in granito rosso per la sola pedata e provviste di ringhiera in legno;
- il locale principale è provvisto di impianto di aspirazione forzata dell'aria, impianto di aria condizionata fredda e calda per il riscaldamento, canna fumaria per il forno pizza, canna fumaria per la cucina, impianto di riscaldamento caldaia a metano;
- l'acqua potabile deriva da contatore indipendente collegato con l'acquedotto comunale;
- l'impianto elettrico è funzionale in tutti i magazzini e collegato ad un contatore.

Quindi valutati attentamente tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sulla determinazione del valore medio di mercato, valuto l'intero immobile al prezzo medio di mercato corrente alla data odierna a corpo e non a misura, con esclusione delle macchine e attrezzature tutte inerenti l'attività di bar, pizzeria, ristorante, in euro 600.000,00 al quale valore va aggiunto il valore del terreno annesso posto sul retro del locale della superficie catastale di mq 800 che valuto al prezzo medio di mercato in euro 40.000,00. Quindi il valore

di mercato dell'intero edificio è pari ad euro 640.000,00 (dicasi euro seicentoquarantamila/00).

Tengo opportuno riferire che il valore di mercato indicato in euro 640.000,00 è stimato a corpo e non a misura in quanto nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori che hanno interagito nella stima anche in riferimento all'andamento del mercato ed all'indice di appetibilità che l'immobile ha sullo stesso, mentre il solo dato di superficie utile al mq e conseguente superficie di stima al mq o anche detta superficie commerciale non avrebbero ben indicato l'effettivo valore del bene.

^^^

STIMA DEL PREZZO BASE D'ASTA

Riferisco che il più probabile prezzo base d'asta dell'intero immobile è di euro 576.000,00 valore che è dato dal valore di mercato pari ad euro 640.000,00 detratto l'importo totale delle detrazioni ad euro 64.000,00 e cioè ribasso d'asta che valuto nella percentuale valutata nel 10%.

^^^

RIEPILOGO VALORI DI MERCATO STIMATI DAL C.T.U.

Il valore di mercato dell'intero immobile di cui al fallimento, euro 640.000,00.

Il più probabile prezzo di base d'asta dell'intero immobile è di euro 576.000,00.

^^^

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE DI CUI AL FALLIMENTO

L'immobile tutto non è divisibile in porzioni separate in quanto per una eventuale vendita frazionata si dovrebbero costituire diritti di passo pedonale e carrabile a favore del locale secondario ed a favore del resede di terreno sul retro e comunque tali frazionamenti non sarebbero commercialmente convenienti e comporterebbero solamente una diminuzione del valore di mercato totale dell'intero compendio immobiliare.

^^^

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Presso il Comune di Cerreto Guidi, nella pratica edilizia relativa all'immobile, non è presente l'attestato di prestazione energetica, che non è stato possibile reperire altrove.

^^^

Si allega alla presente fascicolo degli allegati.

Firenze li 5.03.2020

Il C.T.U. Dott. Ing. Santacroce Emanuele

Firmato digitalmente da

**Emanuele
Santacroce**
O = Collegio dei
Geometri di
Firenze
C = IT