

TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F. 215/2019

Fallimento

[REDACTED]
Fallimento in estensione del socio accomandante

[REDACTED]
Giudice Delegato

[REDACTED]
Curatore
DOTT. ANTONIO CASTAGNAZZO

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Immobili posti nei comuni di Firenzuola, Scarperia e San Piero,
Vaglia, Vicchio, Borgo San Lorenzo
Castel del Piano e Lucca

Ing. Sergio Luzzi

10 novembre 2021

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Sergio Luzzi, con studio in [REDACTED] a seguito di istanza del Curatore Dott. Antonio Castagnazzo, è stato nominato il giorno 11 gennaio 2020 quale "Perito" dal Giudice Delegato Dott. [REDACTED] per la procedura "R.F. 215/2019 - FALLIMENTO [REDACTED]", per assistere il Curatore nelle operazioni di valutazione e di stima relative a beni immobili posti nei comuni di Firenzuola, Scarperia e San Piero (FI), Vaglia (FI), Vicchio (FI), Borgo San Lorenzo (FI), Castel del Piano (LU) e Lucca. Il Perito ha svolto le operazioni sotto descritte in costante condivisione con il Curatore Dott. Antonio Castagnazzo e avvalendosi della costante collaborazione dell'Ing. [REDACTED] e del Geom. [REDACTED] (stesso indirizzo del Perito).

Effettuata la perizia, la presente relazione è stata redatta con riferimento a quanto stabilito dall'art.173-bis del C.P.C "Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" del Codice di Procedura Civile.

Successivamente al primo incarico, con sentenza del Tribunale di Firenze n. 167/2020, è stato dichiarato il fallimento in estensione del socio accomandante [REDACTED] e, con autorizzazione del 18/12/2020, il G.D. Dott. [REDACTED] ha nominato il sottoscritto anche per la valutazione dei restanti immobili.

2. INQUADRAMENTO SINTETICO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Nelle tabelle che seguono si riporta l'elenco degli immobili, intestati a [REDACTED] [REDACTED] rilevati da indagine catastale eseguita su tutto il territorio nazionale. Si precisa che, mentre la P.IVA rimane la medesima, la denominazione della società non risulta sempre uguale nei vari comuni. Da una prima indagine catastale, preliminare alla stima, sono emersi molteplici beni, divisi tra edifici interi, appartamenti, altre porzioni di unità immobiliari e terreni, di seguito sinteticamente riepilogati.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

GRUPPO - C

Comune di Vaglia (FI) - n.3 beni:

- Via Bolognese – (1 Abitazione)
- Via della Tabaccaia - 1 Magazzino e 1 Negozio (farmacia)

[REDACTED]

5 ANALISI DEL COMPENDIO GRUPPO C - Comune di Vaglia (FI)

Le operazioni peritali per la valutazione degli immobili del GRUPPO C hanno avuto inizio con l'esame della cronistoria della procedura di fallimento, e dei documenti annessi. Successivamente le operazioni si sono articolate come segue:

- acquisizione delle planimetrie catastali, delle visure catastali e dell'estratto di mappa catastale attraverso il portale on-line SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- ispezione ipotecaria effettuata attraverso il portale on-line SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- effettuazione sopralluogo con esame a vista e rilievi metrici, in data 23/06/2020;
- ricerca della documentazione per le verifiche di conformità e accesso agli atti presso i competenti uffici Urbanistica e Archivio Storico del Comune di Vaglia in data 23/06/2020 e 30/06/2020;
- effettuazione calcoli e valutazioni di stima.

5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nella tabella sottostante si riporta l'elenco degli immobili, attribuendo ai beni individuati quanto risulta dalla ricerca catastale effettuata, i cui esiti documentali sono riportati in dettaglio negli allegati della presente relazione tecnica.

Dalle visure catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Firenze risulta quanto segue:

- i beni indicati al n. 1 e al n. 2 della tabella sottostante, risultano catastalmente intestati alla Signora [REDACTED] e al Signor [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno;
- il bene indicato al n. 3 della tabella sottostante risulta catastalmente intestato alla società [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno.

Nella tabella successiva, si riporta l'elenco dei beni così come indicati nelle visure catastali (la quota si riferisce all'intera quota del fallimento).

TABELLA 13 – ELENCO IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI VAGLIA

Id.	QUOTA TITOLARITA' DEL FALLIMENTO (quota attuale)	UBICAZIONE	FOGLIO	PART	SUB.	CLASS	CLASSE	CONS.	RENDITA
1	Proprietà per 1/1 ([REDACTED] per 1/2 + [REDACTED] per 1/2)	VAGLIA (FI) VIA BOLOGNESE, 78 Piano 1	10	162	3	cat. A/2	4	6,5 vani	419,62 €
2	Proprietà per 1/1 [REDACTED] per 1/2 + [REDACTED] per 1/2)	VAGLIA (FI) VIA DELLA TABACCAIA, Piano T	10	48	520	cat. C/1	3	75 mq	1.770,16 €
3	Proprietà per 1/2 [REDACTED] [REDACTED] 1/2)	VAGLIA (FI) VIA DELLA TABACCAIA, 16/B Piano T	10	48	555	cat. C/2	4	4 mq	24,79 €

5.2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Immobili siti in Vaglia (via della Tabaccaia)

Trattasi di locale ad uso commerciale (farmacia comunale) rappresentata al Foglio 10, Part. 48, sub. 520 e di magazzino interno (rappresentato al Foglio 10, Part. 48, sub. 555).

Detti beni si trovano all'interno di un fabbricato più ampio composto da tre piani fuori terra e piano seminterrato ad uso commerciale/residenziale di recente costruzione, posto in via della Tabaccaia ad angolo con via Bolognese.

Il bene id.2 (sub.520), attualmente occupato e destinato a farmacia comunale, si compone di un locale principale e due bagni per una superficie catastale complessiva di 75 mq. A corredo del bene è presente un resede esterno destinato a parcheggio ad uso condominiale (bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato).

Il bene id.3 (sub.555) è destinato a magazzino e si trova all'interno del fabbricato sotto il vano scala condominiale. Al bene si accede attraverso ingresso vano scale (comune) dal resede esterno. La superficie catastale è pari a 4 mq.

Immobili siti in Vaglia (via Bolognese)

Trattasi di bene destinato a civile abitazione posto al piano secondo di più ampio fabbricato di due piani fuori terra e piano seminterrato. All'unità immobiliare si accede da Via Bolognese tramite cancello carrabile che conduce al vano scala esterno.

L'immobile, posto al piano primo, è composto da tre camere, soggiorno, due bagni, studio, disimpegno, ripostiglio e piccola terrazza esterna per una superficie catastale complessiva di 147 mq.

5.3 CONFINI

Immobili siti in Vaglia (via della Tabaccaia)

Il fabbricato censito alla particella 48 confina con via Bolognese, con via della Tabaccaia e con altre particelle. Si riporta nell'immagine seguente un estratto planimetrico con indicazione dei beni su base catastale.



FIGURA 6 - ESTRATTO CARTOGRAFICO CON INDICAZIONE DELLE PARTICELLE (FORMAMPS)

Per quanto riguarda i beni oggetto di stima (sub.20 e sub.555) questi confinano con subalterni ad uso condominiale e altri in proprietà esclusiva. Si riporta nell'immagine successiva un estratto della planimetria con indicazione dei subalterni oggetto di stima.



FIGURA 7 - ESTRATTO PLANIMETRICO CON INDICAZIONE DEI SUBALTERNI

Immobili siti in Vaglia (via Bolognese)

Il fabbricato censito alla particella 162 confina a ovest con la via Bolognese, a nord con il fosso Pinati mentre a sud e ovest con altre particelle. Il bene oggetto di stima posto al piano primo, rappresentato dal subalterno 3, confina tramite il solaio interpiano con i sub. 1 e 2.

Si riporta nell'immagine seguente un estratto planimetrico con indicazione dei beni su base catastale.

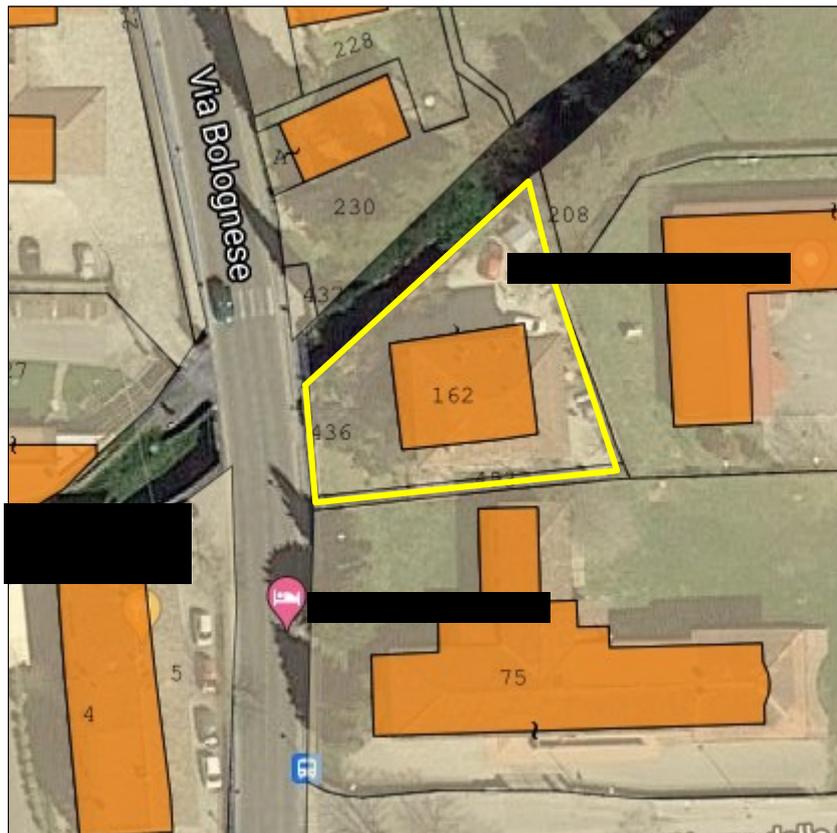


FIGURA 8 - ESTRATTO CARTOGRAFICO CON INDICAZIONE DELLE PARTICELLE (FORMAPS)

5.4 STATO DI POSSESSO E SERVITU'

Immobili siti in Vaglia (via Bolognese)

Per quanto riguarda i beni afferenti al foglio 10, alla particella 162 sub 3 (di cui all'unità descritta al punto 1 della tabella), lo stesso è pervenuto alla Signora [REDACTED] e al Signor [REDACTED] relativamente alla quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno, in forza dell'atto di CV not. [REDACTED] in data 24/07/1991 rep. 58926/4787, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Firenze-Servizi Ipotecari in data 20/05/1991 all'Art. 8499 R.p. (13782 R.G.).

Immobili siti in Vaglia (via della Tabaccaia)

Per quanto riguarda i beni afferenti al foglio 10, alla particella 48 sub 520 (di cui all'unità descritta al punto 2 della tabella), lo stesso è pervenuto alla Signora [REDACTED] e al Signor [REDACTED] relativamente alla quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno, in forza dell'atto di CV not. [REDACTED] in data 28/07/2000 rep. 194914/24028, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Firenze-Servizi Ipotecari in data 09/08/2000 all'Art. 18150 R.p. (29261 R.G.).

Il bene è attualmente occupato con contratto di locazione Rep. 1733 del 10/01/2001.

Immobile n. 3

Per quanto riguarda l'unità immobiliare individuata al catasto fabbricati nel Fg. 10 p.lla 48 sub. 555 non è stata reperita la provenienza.

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata alla [REDACTED] e alla [REDACTED] per la proprietà di ½ ciascuno da COST.DA EX BCNC (n. 3713.1/2011). Nella visura catastale la situazione degli intestati risulta essere dal 24.11.2011.

Dall'analisi dell'elaborato planimetrico depositato in data 15.12.1998 (anteriore all'ultimo elaborato planimetrico agli atti del 27.09.2013) risulta come detto bene (sub.555) sia stato generato dal frazionamento in due del precedente subalterno 549 (bene comune non censibile, ingresso e vano scale a comune dei subalterni 522-523).

Quest'ultimi due beni, sono pervenuti alla [REDACTED] con atto del 21/05/1999 e risultano oggi intestati ad altre proprietà con successivo atto di trasferimento.

5.5 SITUAZIONE CONDOMINIALE

Immobili siti in Vaglia (via Bolognese)

Non è presente una situazione condominiale.

Immobili siti in Vaglia (via della Tabaccaia)

L'immobile è attualmente gestito dall'amministrazione [REDACTED]

5.6 SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'accesso agli atti presso gli archivi del Comune, per le unità immobiliari poste in Vaglia (FI) è stata individuata la situazione edilizia-urbanistica di seguito descritta.

Immobili siti in Vaglia (via Bolognese)

- Concessione edilizia n. 17 del 18/03/1993 (busta 25/1992), variante in corso d'opera alla C.E. 6/1991.

Immobili siti in Vaglia (via della Tabaccaia)

- Concessione edilizia n. 28 del 17/09/1997 (busta 31/1996), eseguita per recupero e cambio di destinazione edificio commerciale;
- Concessione edilizia n. 3 del 23/05/2002 (busta 19/2000), variante in corso d'opera alla C.E. 28/1997.

5.7 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Immobili siti in Vaglia (via Bolognese)

La planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata al C.F. del Comune di Vaglia nel Fg. 10 p.lla 162 sub. 3, corrisponde allo stato di progetto della Concessione edilizia n. 17/93 e allo stato rilevato.

Immobili siti in Vaglia (via della Tabaccaia)

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari, individuate al C.F. del Comune di Vaglia nel Fg. 10 p.lla 48 sub. 520 e 555, corrispondono con lo stato variato della Concessione edilizia n. 3/2002.

Dal sopralluogo svolto, il sub. 555 (magazzino) risulta conforme a quanto agli atti catastali e urbanistici.

Dal sopralluogo svolto, il sub. 520 (locale commerciale) non risulta conforme a quanto agli atti catastali e urbanistici. Il locale presenta variazioni dei setti interni non rappresentate nelle planimetrie.

Dall'accesso agli atti svolto presso il comune di Vaglia non è stato possibile reperire l'atto autorizzativo per l'inizio dell'attività di farmacia.

5.8 FORMALITA'

Per tutti i beni sopra indicati:

- Trascrizione Art. 3700 R.P. del 07/02/2020, Atto Giudiziario derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Firenze in data 29/11/2019 rep. 230/2019 richiesto dal Dr. [REDACTED] di Firenze, a favore della MASSA DEI CREDITORI DI [REDACTED] e contro [REDACTED] relativamente alla quota di proprietà dei beni sopra indicati (id.3).
- Trascrizione Art. 3700 R.P. del 07/02/2020, Atto Giudiziario derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Firenze in data 29/11/2019 rep. 230/2019 richiesto dal Dr. [REDACTED] di Firenze, a favore della MASSA DI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] e contro la Signora [REDACTED] relativamente alla quota di proprietà dei beni sopra indicati (id.1 e 2).
- Trascrizione Art. 32423 R.P. del 22/12/2020, Atto Giudiziario derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Firenze in data 30/11/2020 rep. 167/2020 richiesto dal Dr. [REDACTED] di Firenze, a favore della MASSA DI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI [REDACTED] e contro il solo Signor [REDACTED] relativamente alla quota di proprietà dei beni sopra indicati (id.1 e 2).

Per l'unità individuata al Comune di Vaglia nel Fg. 10 p.lla 162 sub. 3

- Trascrizione Art. 12279 R.P. del 09/07/1997, costituzione di fondo patrimoniale Not. [REDACTED] del 18/06/1997 rep. 150317, a favore e contro la Signora [REDACTED] e il Signor [REDACTED] relativamente alla quota di ½ di proprietà ciascuno dell'unità negoziale n. 1 (immobile individuato al Comune di Vaglia nel Fg. 10, P.la 162 sub. B con indicazione precedente prot. 31238/1992. Detto protocollo corrisponde alla planimetria dell'attuale sub. 3).
- Trascrizione Art. 32423 R.P. del 22/12/2020, Atto Giudiziario derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento del

Per l'unità individuata al Comune di Vaglia nel Fg. 10 p.la 48 sub. 520

- iscrizione Art. 595 R.P. del 11/02/2013, Ipoteca Volontaria a concessione a garanzia di apertura di credito, not. Beatrice Ceccherini del 06/02/2013 rep. 4681/3767 a favore della [REDACTED] e contro la Signora [REDACTED] e il Signor [REDACTED] relativamente alla quota di ½ di proprietà ciascuno dell'unità negoziale n. 5 (immobile individuato al Comune di Vaglia nel Fg. 10, P.la 48 sub. 520) quali terzi datrici d'ipoteca, con la società [REDACTED] quale Debitore non Datore, oltre altri soggetti e altre unità negoziali, per un importo complessivo pari ad € 700.000,00 di cui € 850.000,00 di capitale.
- iscrizione Art. 5455 R.P. del 18/11/2014, Ipoteca Volontaria a concessione a garanzia di apertura di credito, not. Gabriele Carresi del 14/11/2014 rep. 294740/32570 a favore della [REDACTED] e contro la Signora [REDACTED] e il Signor [REDACTED] relativamente alla quota di ½ di proprietà ciascuno dell'unità negoziale n. 3 (inteso solo come immobile individuato al Comune di Vaglia nel Fg. 10, P.la 48 sub. 520, in quanto nella stessa unità sono ricompresi altri beni) quali terzi datrici d'ipoteca, con la società [REDACTED] quale Debitore Ipotecario, oltre altri soggetti e altre unità negoziali, per un importo complessivo pari ad € 270.000,00 di cui € 135.000,00 di capitale.
- iscrizione Art. 5421 R.P. del 29/07/2016, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze in data 27/07/2016 rep. 10968/2016 richiesto dall'Avv. [REDACTED] di Firenze, a favore della [REDACTED] e contro la Signora [REDACTED] e il Signor [REDACTED] relativamente alla quota di ½ di proprietà ciascuno dell'unità negoziale n. 3 (immobile individuato al Comune di Vaglia nel Fg.

10, P.Illa 48 sub. 520), oltre ad soggetti e relativamente alle altre unità negoziali, per un importo complessivo pari ad € 580.000,00 di cui € 529.766,81 di capitale.

- iscrizione Art. 5422 R.P. del 29/07/2016, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze in data 27/07/2016 rep. 10969/2016 richiesto dall'Avv. [REDACTED] di Firenze, a favore della [REDACTED] e contro la Signora [REDACTED] e il Signor [REDACTED] relativamente alla quota di ½ di proprietà ciascuno dell'unità negoziale n. 3 (immobile individuato al Comune di Vaglia nel Fg. 10, P.Illa 48 sub. 520), oltre ad altri soggetti e relativamente alle altre unità negoziali, per un importo complessivo pari ad € 90.000,00 di cui € 79.569,64 di capitale.

Per l'unità individuata al Comune di Vaglia nel Fg. 10 p.Illa 48 sub. 555

- Trascrizione Art. 9833 R.P. del 11/04/2017, Atto Esecutivo derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Firenze in data 28/03/2017 rep. 4207 richiesto dall'Avv. [REDACTED] a favore della società [REDACTED] e contro la società [REDACTED] relativamente alla quota di ½ di proprietà dell'unità negoziale n. 3 (immobile individuato al Comune di Vaglia nel Fg. 10, P.Illa 48 sub. 555), oltre ad altre unità negoziali.

5.9 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il valore della stima viene eseguito considerando la quota di possesso effettivamente ricompresa nel fallimento, per ogni singola unità immobiliare.

La stima viene eseguita a libero mercato, tenendo in considerazione lo stato di manutenzione delle unità, l'incidenza di situazioni di non conformità che si sono riscontrate e visionate durante il sopralluogo per quanto riguarda l'unità immobiliare a destinazione di negozio (farmacia), nonché per i necessari atti di aggiornamento catastale, in quanto la planimetria catastale della stessa, non corrisponde allo stato attuale rilevato.

La superficie di riferimento ai fini della stima è stata rilevata dalle visure catastali delle singole unità immobiliari.

Considerando la difficoltà nel reperire atti di trasferimento attuali relativi ad immobili simili nella zona e tenendo conto di quanto sopra indicato relativamente alla situazione delle unità immobiliari, si può considerare, ai fini della stima, il valore di € 1.600,00 al mq per quanto riguarda l'abitazione, con detto valore comprensivo anche dell'incidenza delle pertinenze esclusive esterne, € 1.800,00 al mq per quanto riguarda il negozio (farmacia) e il valore di € 400,00 per quanto riguarda il magazzino posto all'interno della zona a comune di ingresso al fabbricato.

Immobili siti in Vaglia (via Bolognese)

Per quanto riguarda l'unità negoziale n. 1 (immobile individuato al Comune di Vaglia nel Fg. 10, P.Illa 162 sub. 3).

TABELLA 14 – STIMA DEL BENE ID.1

id	Comune	descrizione	foglio	P.Illa	sub.	mq	quota spettante al fallimento	valore €/mq	valore di mercato	valore di mercato della quota del fallimento
1	VAGLIA	ABITAZIONE	10	162	3	147	1	1.600,00 €	235.200,00 €	235.200,00 €

Immobili siti in Vaglia (via della Tabaccaia)

Per quanto riguarda l'unità negoziale n. 2 (immobile individuato al Comune di Vaglia nel Fg. 10, P.Illa 48 sub. 520), Considerando che l'immobile in oggetto risulta alla data del sopralluogo locato a terzi, si ritiene di attribuire un coefficiente di correzione del 20% al valore sopra stimato.

TABELLA 15 – STIMA DEL BENE ID.2

id	Comune	descrizione	foglio	P.lla	sub.	mq	quota spettante al fallimento	valore €/mq	valore quota del fallimento STATO LIBERO	valore di mercato della quota del fallimento STATO LOCATO
2	VAGLIA	NEGOZIO	10	48	520	81	1	1.800,00 €	145.800,00 €	116.640,00 €

Per quanto riguarda dell'unità negoziale n. 3 (immobile individuato al Comune di Vaglia nel Fg. 10, P.lla 48 sub. 555).

TABELLA 16 – STIMA DEL BENE ID.3

id	Comune	descrizione	foglio	P.lla	sub.	mq	quota spettante al fallimento	valore €/mq	valore di mercato	valore di mercato della quota del fallimento
3	VAGLIA	MAGAZZINO	10	48	555	5	1/2	400,00 €	2.000,00 €	1.000,00 €

5.10 STIMA DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE

Il valore di mercato stimato per l'unità immobiliare ad uso negozio (farmacia) è comprensivo anche degli oneri necessari alla eventuale regolarizzazione sotto il profilo urbanistico, nonché catastale.

10 CONCLUSIONI

Il Perito, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, consegna la presente perizia tecnica composta da n. 65 pagine oltre 3 allegati. Per quanto riguarda i certificati di destinazione urbanistica, in accordo con la curatela e considerata la validità limitata dei certificati (1 anno dall'emissione) si è proceduto a preparare la sola documentazione necessaria per la richiesta. L'invio della documentazione all'ufficio competente per il rilascio di tali certificati potrà essere effettuato prima del trasferimento del bene all'asta.

Si dichiara di aver applicato lo standard di rilevazione dei dati immobiliari e lo standard etico professionale senza alcun interesse verso il bene in questione. Inoltre, si dichiara che:

- *I fatti riportati nel rapporto sono corretti e sono riferiti a tutto quello che conosce il valutatore;*
- *Le analisi sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;*
- *Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene;*
- *Il valutatore ha agito con gli standard etici professionali;*
- *Il valutatore ha ispezionato personalmente il bene;*
- *Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove ricade il bene;*
- *Nessun altro soggetto, se non indicato nel presente rapporto, ha fornito assistenza professionale.*

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli rimette la presente Relazione, rimanendo comunque a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento dovesse necessitare.

ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Documenti catastali
3. Ispezioni ipotecarie

Firenze, li 10/11/2021

Il Perito d'Ufficio
Ing. Sergio Luzzi



Collaboratori

██████████ ██████████
██████████