

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

G. D. Dott. COSMO CROLLA

Curatore Dott. AMATO RODOLFO

CTU Geom. PAOLO GIANNINI

• • •

Fallimento OFFICINA IMMOBILIARE S.R.L. (N. 231/16)

• • •

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

• • •

Il Curatore del Fallimento della società OFFICINA IMMOBILIARE S.R.L. (N. 231/16) Dott. Rodolfo AMATO, con avviso del 10 novembre 2016 ha comunicato al sottoscritto Geom GIANNINI PAOLO, iscritto all'Albo Geometri di FI al numero 4245/13 codice fiscale GNN PLA 65H24 D612J; con studio in VIA LUCCHESI, 68 a 50019 SESTO FIORENTINO (FI); tel. 0554564160, fax 0559029915 Cell. 3356994773 E-Mail studiogiannini@pec-mail.it, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe conferito dal Giudice Delegato Dott. Cosmo CROLLA, affinché valuti i beni immobili della società fallita siti in **Comune di Firenze (FI)**, come di seguito meglio individuati.

INDICE

<i>1. PREMESSA.</i>	<i>2</i>
<i>2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI</i>	<i>3</i>
<i>2.1 Identificazione dei beni immobili in Comune di Firenze (FI).</i>	<i>3</i>
<i>3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	<i>4</i>

4.	<i>DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI</i>	6
4.1	<i>Descrizione dei beni immobili in Comune di Firenze (FI)</i>	6
5.	<i>STATO DI POSSESSO</i>	11
5.1	<i>Stato di possesso dei beni immobili in Comune di Firenze (FI)</i>	11
6.	<i>TRASCRIZIONI CONTRO ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</i>	12
6.1	<i>Trascrizioni contro ed iscrizioni pregiudizievoli in riferimento agli immobili in Comune di Firenze</i>	12
7.	<i>REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA</i>	18
7.1	<i>Regolarità Urbanistica ed edilizia dei beni immobili in Comune di Firenze (FI)</i>	18
8.	<i>VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI</i>	23
8.1	<i>Metodo e procedimento di stima</i>	23
8.2	<i>Valutazione dei beni immobili</i>	25
8.3	<i>Consistenza dei beni immobili</i>	25
8.4	<i>Determinazione del valore commerciale unitario</i>	26
8.5	<i>Calcolo del Valore immobiliare</i>	28
8.6	<i>Tabelle riepilogative</i>	28

1. PREMESSA

La Società OFFICINA IMOBILIARE S.R.L., con sede in Firenze, via Antonio Pacinotti 18, è stata dichiarata fallita con sentenza n. 234/2016 del Tribunale di Firenze del 5 ottobre 2016. Detta società ha come oggetto dell'attività: acquisto, vendita, permuta e commercializzazione di edifici di qualsiasi tipo, ivi compresi edifici ad uso industriale, commerciale, agrario ed immobili in genere.

Il Tribunale ha nominato come Giudice Delegato il Dott. Cosmo CROLLA e

come Curatore il Dott. Rodolfo AMATO.

Il Curatore Dott. Amato ha rinvenuto quali proprietà della società in epigrafe, alcuni beni immobili siti in **Comune di Firenze** (FI), come di seguito meglio specificati.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato di tali beni il Giudice Delegato Dott. Cosmo CROLLA, in data 5 ottobre 2016, ha nominato C.T.U. il sottoscritto Geom. Paolo Giannini.

In esecuzione di detto incarico, il sottoscritto CTU ha espletato gli opportuni accessi, sia diretti che telematici, presso:

- Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze - Servizi Pubblicità Immobiliare
- Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze - Servizi Catastali
- Comune di Firenze - Servizio Edilizia Privata, in data 08 febbraio 2017;

ed i seguenti sopralluoghi:

- in data 12 dicembre 2016 con il Curatore Dott. Amato per prendere visione dei beni immobili oggetto della presente procedura fallimentare e siti in via Francesco Pacinotti nn.cc. 18/C1-C2-C3-C7 ed in viale dei Mille n.c. 90;
- in data 08 febbraio 2017 per eseguire rilievo grafico e fotografico degli immobili medesimi.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE

2.1 Identificazione dei beni siti in Comune di Firenze (FI)

1° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C2 e

18/C3

Immobile a destinazione commerciale e deposito, attualmente adibito ad attività di ristorazione, ubicato in Comune di Firenze (FI), via Antonio Pacinotti 18/C2 e 18/C3, piano terra.

2° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C1

Immobile a destinazione commerciale, ubicato in Comune di Firenze (FI), via Antonio Pacinotti 18/C1, piano terra.

3° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C7

Immobile a destinazione commerciale, ubicato in Comune di Firenze (FI), via Antonio Pacinotti 18/C7, piano terra.

4° LOTTO unità immobiliare in Firenze via dei Mille 90

Immobile ad uso deposito, ubicato in Comune di Firenze (FI), via dei Mille 90 piano terra.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

All'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati, le unità immobiliari oggetto della presente perizia, risultano identificate come segue:

1° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C2 e 18/C3

- Foglio 81, p.lla 107 sub. 501, via Antonio Pacinotti 38/R, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 35 m², Rendita euro 1.379,20.

OFFICINA IMMOBILIARE S.R.L. (c.f. 06083280484), proprietà per la quota di 1/1

- Foglio 81, p.lla 105 sub. 514, via Antonio Pacinotti 38/R, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 13 m², Rendita euro 52,37.

OFFICINA IMMOBILIARE S.R.L. (c.f. 06083280484), proprietà per la quota di

1/1

2° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C1

Foglio 81, p.lla 107 sub. 502, via Antonio Pacinotti 38/R, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 37 m², Rendita euro 1.458,01.

OFFICINA IMMOBILIARE S.R.L. (c.f. 06083280484), proprietà per la quota di 1/1

3° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C7

Foglio 81, p.lla 105 sub. 516, via Antonio Pacinotti 18/C7, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 22 m², Rendita euro 1.365,72.

OFFICINA IMMOBILIARE S.R.L. (c.f. 06083280484), proprietà per la quota di 1/1

4° LOTTO unità immobiliare in Firenze viale dei Mille 90

Foglio 81, p.lla 47 sub. 543, viale dei Mille 90, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 23 m², Rendita euro 125,91.

OFFICINA IMMOBILIARE S.R.L. (c.f. 06083280484), proprietà per la quota di 1/1

Con riferimento all'unità immobiliare in parola, preciso che ho provveduto all'accatastamento al Catasto Fabbricati della medesima poiché a seguito di frazionamento prot. n. FI0442138 del 03/11/2008, la stessa per mero errore non era stata inserita.

Per quanto attiene alla corrispondenza degli atti catastali riferiti alle unità immobiliari come sopra richiamate, ho proceduto a riscontrare lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali ed a verificare i dati identificativi.

Le planimetrie agli atti risultano conformi allo stato dei luoghi.

Pertanto, ai sensi della Legge n. 122 del 30/07/2010 il sottoscritto dichiara

che le planimetrie allegata alla presente relazione di consulenza tecnica di ufficio sono conformi alle ultime allegata agli atti del catasto e allo stato di fatto e che i dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto e a quelli risultanti dalla situazione informatizzata del catasto.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

4.1 Descrizione dei beni siti in Comune di Firenze

Trattasi di porzioni immobiliari site nel comune di Firenze, in zona semicentrale tra il quartiere Le Cure e Campo di Marte. In particolare le unità immobiliari site in via Antonio Pacinotti fanno parte di un fabbricato che si sviluppa all'interno dell'isolato con accesso dalla via Pacinotti; le suddette unità affacciano su di una corte comune di accesso che si configura come "corte commerciale".

Il fondo sito in viale dei Mille è ubicato anch'esso nella medesima zona e poco distante dalle unità succitate.

La zona in questione si caratterizza per un tessuto urbano compatto di formazione otto-novecentesca prevalentemente residenziale in cui si inseriscono numerosi esercizi commerciali ed uffici; si tratta per la maggior consistenza di edilizia in buono stato di conservazione, con edifici multipiano di tre/quattro piani fuori terra, spesso con attività commerciali al piano terra.

La zona è ottimamente servita dai mezzi pubblici e dotata di tutti i servizi, oltre ai numerosi esercizi commerciali ed uffici privati e pubblici, agenzie bancarie ed uffici postali.

L'area è ritenuta di buona appetibilità sul mercato immobiliare sia per la posizione della medesima, prossima al centro storico della città, sia per la vocazione commerciale della zona.

In particolare:

1° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C2 e 18/C3

Unità immobiliare a destinazione commerciale, ubicata al piano terra di un fabbricato da terra a tetto che si sviluppa all'interno di una corte prospettante sulla via Antonio Pacinotti.

L'immobile è attualmente utilizzato come ristorante, ovvero "esercizio di somministrazione con preparazione" e si compone di una saletta somministrazione per circa 20 posti a sedere, di un disimpegno su cui affacciano i servizi igienici, e di una zona di raccordo da cui si accede alla cucina e ad un locale deposito; dalla sala somministrazione si accede ad un ulteriore locale, attualmente utilizzato come seconda saletta somministrazione, a cui si accede anche direttamente dalla corte di accesso.

In particolare risultano le seguenti superfici nette:

sala somministrazione 24,84 mq

servizio igienico clienti accessibile

antibagno 1,69 mq

bagno 2,50 mq

servizio igienico e spogliatoio per addetti

antibagno-spogliatoio. 2,52 mq

locale wc 1,73 mq

cucina 19,25 mq

deposito 8,00 mq

saletta 13,30 mq

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato di vetusta realizzazione ed

oggetto di recente intervento di ristrutturazione; l'immobile è in muratura con copertura a falde inclinate su cui si inseriscono ampi lucernari che consentono l'areazione e l'illuminazione dei locali in parola; le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in materiale ceramico e gres porcellanato. Sono presenti le necessarie dotazioni impiantistiche elettriche, idrosanitarie, del gas.

Le finiture risultano di media fattura e qualità ed in buono stato di conservazione. Gli infissi risultano in buono stato di manutenzione.

Il fabbricato di cui la porzione è parte è ricompreso all'interno del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze nell'ambito dei *Tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (Zona A) - Edificato recente - elementi incongrui dello spazio edificato*.

Nel vigente Piano strutturale del Comune di Firenze il fabbricato di cui la porzione è parte è ricompreso *nell'Invariante dei Tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto*.

2° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C1

Unità immobiliare con destinazione commerciale, ubicata al piano terra di un fabbricato che si sviluppa all'interno di una corte prospettante sulla via Antonio Pacinotti.

Il fondo di che trattasi, fino a poco tempo fa utilizzato come cioccolateria, ovvero *"laboratorio di produzione gelato, pasticceria e affini"*, è composto da una zona vendita, un laboratorio destinato alla produzione e separato dalla zona vendita da una parete vetrata, un locale deposito materie prime con accesso da zona di raccordo all'interno dei locali, uno spogliatoio con servizio igienico per gli addetti.

In particolare risultano le seguenti superfici nette:

zona vendita 23,57 mq

servizio igienico e spogliatoio per addetti

antibagno-spogliatoio. 2,42 mq

locale wc 2,03 mq

deposito 6,00 mq

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato di vetusta realizzazione ed oggetto di recente intervento di ristrutturazione; l'immobile è in muratura con copertura a falde inclinate su cui si inseriscono ampi lucernari che consentono l'areazione e l'illuminazione dei locali in parola; le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in materiale ceramico e gres porcellanato. Sono presenti le necessarie dotazioni impiantistiche elettriche, idrosanitarie, del gas. Le finiture risultano di media fattura e qualità ed in buono stato di conservazione. Gli infissi risultano in buono stato di manutenzione.

Il fabbricato di cui la porzione è parte è ricompreso all'interno del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze nell'ambito dei *Tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (Zona A) - Edificato recente - elementi incongrui dello spazio edificato.*

Nel vigente Piano strutturale del Comune di Firenze il fabbricato di cui al porzione è parte è ricompreso *nell'Invariante dei Tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto.*

3° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C7

Unità immobiliare con destinazione commerciale, ubicata al piano terra di un fabbricato che si sviluppa all'interno di una corte prospettante sulla via

Antonio Pacinotti.

L'immobile in parola, attualmente utilizzato come studio d'architettura, si compone di un unico vano con accesso diretto dalla corte, e di un servizio igienico.

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato di vetusta realizzazione ed oggetto di recente intervento di ristrutturazione; l'immobile è in muratura; le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in materiale ceramico e gres porcellanato. Sono presenti le necessarie dotazioni impiantistiche elettriche ed idrosanitarie.

Il fabbricato di cui la porzione è parte è ricompreso all'interno del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze nell'ambito dei *Tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (Zona A) - Edificato recente - elementi incongrui dello spazio edificato.*

Nel vigente Piano strutturale del Comune di Firenze il fabbricato di cui al porzione è parte è ricompreso *nell'Invariante dei Tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto.*

4° LOTTO unità immobiliare in Firenze viale dei Mille 90

Porzione immobiliare di ampio compendio di vetusta costruzione (ex complesso ████████), ubicata al piano terra del medesimo; trattasi nella fattispecie di un piccolo fondo ad uso magazzino, soppalcato, a cui si accede dal Viale dei Mille n. c. 90 mediante ampio piazzale e corridoio a comune, quest'ultimo posto sulla destra guardando l'ingresso.

La porzione di che trattasi risulta composta da un unico vano soppalcato, a cui si accede con scala a chiocciola, e da un piccolo servizio igienico.

La porzione immobiliare prende luce da un ampio lucernario posto sulla

copertura e da una piccola finestra.

La porzione in parola è in muratura; le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in materiale ceramico e gres porcellanato.

Sono presenti le necessarie dotazioni impiantistiche elettriche ed idrosanitarie.

Il fabbricato di cui la porzione è parte è ricompreso all'interno del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze nell'ambito dei *Tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (Zona A) - Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale*.

Nel vigente Piano strutturale del Comune di Firenze il fabbricato di cui al porzione è parte è ricompreso *nell'Invariante dei Tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto*.

5. STATO DI POSSESSO

5.1 Stato di possesso dei beni siti in Comune di Firenze (FI)

Alla data della presente relazione lo stato di possesso degli immobili siti in comune di Comune di Firenze e più precisamente:

- n. 1 fondo commerciale ad uso ristorante e deposito
- n. 1 fondo commerciale ad uso negozio
- n. 1 fondo commerciale ad uso studio d'architettura
- n. 1 fondo ad uso magazzino

di proprietà della società Officina Immobiliare S.r.l. (c.f. 06083280484), con sede in Firenze via Pacinotti per la quota di 1/1, con Atto di fusione per incorporazione del 29/12/2011 repertorio n. [REDACTED] Rogante Notaio

[REDACTED] trascritto il 18 gennaio 2012 al n. [REDACTED]

reg. part., risulta come di seguito esplicitato:

1° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C2 e 18/C3

Contratto di locazione di bene strumentale ad uso ristorante e deposito durata contratto 6 anni stipulato in data 01 dicembre 2011 locatore [REDACTED] conduttore [REDACTED] registrato in data 29 dicembre 2011 al n. [REDACTED] Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Territoriale di Empoli decorrenza 01/12/2011 scadenza 30/11/2017.

2° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C1

Unità immobiliare attualmente libera.

3° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C7

Contratto di locazione di bene strumentale ad uso commerciale durata contratto 6 anni stipulato in data 01 dicembre 2011 locatore [REDACTED] conduttore [REDACTED] registrato in data 26 gennaio 2012 al n. [REDACTED] Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Territoriale di Firenze decorrenza 01/12/2011 scadenza 30/11/2017.

4° LOTTO unità immobiliare in Firenze via dei Mille 90

Unità immobiliare attualmente libera.

6. TRASCRIZIONI CONTRO ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

6.1 Trascrizioni contro ed iscrizioni pregiudizievoli in riferimento alle porzioni immobiliari site in Comune di Firenze (FI)

1° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C2 e 18/C3

unità immobiliare F. 81 p.IIa 107 sub 501

A. ANNOTAZIONE del 26/02/2009 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 26/06/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del 2007

B. ISCRIZIONE del 23/04/2010 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio [REDACTED] del 09/04/2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 01/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

C. ISCRIZIONE del 27/09/2010 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA-SEZ. DISTACCATA DI POGGIBONSI Repertorio [REDACTED] del 29/07/2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 25/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

D. TRASCRIZIONE del 18/01/2012 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 29/12/2011

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

E. ISCRIZIONE del 25/07/2013 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 29/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

F. ISCRIZIONE del 08/07/2014 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio [REDACTED] del 04/11/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

G. TRASCRIZIONE del 22/10/2015 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio [REDACTED] del 10/10/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

H. TRASCRIZIONE del 22/11/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio [REDACTED] del 06/10/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Unità immobiliare F. 81 p.la 105 sub 514

A. TRASCRIZIONE del 18/01/2012 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 29/12/2011

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

B. ISCRIZIONE del 25/07/2013 - Registro Particolare [REDACTED] Registro

Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 29/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

C. ISCRIZIONE del 08/07/2014 - Registro Particolare [REDACTED] Registro

Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio [REDACTED] del 04/11/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

D. TRASCRIZIONE del 22/11/2016 - Registro Particolare 29649 Registro

Generale 43615

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 234/2016 del
06/10/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

2° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C1

A. TRASCRIZIONE del 10/07/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro

Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 02/07/2008

ATTO TRA VIVI - PROMESSA DI VENDITA CONDIZIONATA

B. ANNOTAZIONE del 26/02/2009 - Registro Particolare [REDACTED] Registro

Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 26/06/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del 2007

C. ISCRIZIONE del 23/04/2010 - Registro Particolare [REDACTED] Registro

Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio [REDACTED] del

09/04/2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 01/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

D. ISCRIZIONE del 27/09/2010 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA-SEZ. DISTACCATA DI POGGIBONSI

Repertorio [REDACTED] del 29/07/2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 25/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

E. TRASCRIZIONE del 18/01/2012 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 29/12/2011

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

F. ISCRIZIONE del 25/07/2013 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 29/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

G. ISCRIZIONE del 08/07/2014 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio [REDACTED] del 04/11/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

H. TRASCRIZIONE del 22/10/2015 - Registro Particolare [REDACTED] Registro

Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio [REDACTED] del
10/10/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

I. TRASCRIZIONE del 22/11/2016 - Registro Particolare 29649 Registro
Generale 43615

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 234/2016 del
06/10/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

3° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C7

A. TRASCRIZIONE del 18/01/2012 - Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del
29/12/2011

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

B. ISCRIZIONE del 25/07/2013 - Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 29/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

C. ISCRIZIONE del 08/07/2014 - Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio [REDACTED] del 04/11/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

D. TRASCRIZIONE del 22/10/2015 - Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio [REDACTED] del
10/10/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili attuali

E. TRASCRIZIONE del 22/11/2016 - Registro Particolare 29649 Registro
Generale 43615

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 234/2016 del
06/10/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4° LOTTO unità immobiliare in Firenze viale dei Mille 90

A. TRASCRIZIONE del 07/03/2017 - Registro Particolare 6215 Registro
Generale 8986

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 234/2016 del
06/10/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

7. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

**7.1 Regolarità edilizia ed urbanistica in riferimento alle porzioni
immobiliari site in Comune di Firenze (FI)**

In base agli accessi eseguiti presso l'ufficio del Servizio Edilizia Privata del
Comune di Firenze, è emerso quanto segue:

**1° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C2 e
18/C3**

Con riferimento al disposto della Legge 47/85 del 28/02/1985 e successive
modificazioni ed integrazioni, risulta che il fabbricato di cui l'immobile di che
trattasi è porzione è stato costruito antecedente al 1 settembre 1967.

Successivamente a tale data, la porzione di che trattasi è stata oggetto di interventi edilizi la cui realizzazione è avvenuta in virtù dei seguenti titoli amministrativi:

D.I.A. n. [REDACTED] del 17/11/2006 prot. n. [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso

Comunicazione inizio lavori prot. n. [REDACTED] del 13/03/2007

D.I.A. n. [REDACTED] del 31/07/2007 prot. n. [REDACTED] Variante alla DIA

D.I.A. n. [REDACTED] del 08/04/2008 prot. n. [REDACTED] Variante in corso d'opera alla DIA n. [REDACTED]

Comunicazione Fine lavori prot. [REDACTED] del 20/05/2008

D.I.A. n. [REDACTED] del 14/11/2008 prot. n. [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso con frazionamento

Comunicazione inizio lavori del 05/12/2008 prot. n. [REDACTED]

Comunicazione fine lavori del 19/12/2008 prot. n. [REDACTED]

Dalla comparazione tra lo stato indicato nelle pratiche edilizie succitate con lo stato attuale dei luoghi, per il bene oggetto del presente procedimento attualmente utilizzato come ristorante, sono emerse alcune difformità rispetto a talune dimensioni nominali; in particolare è risultata inferiore una delle dimensioni relative al locale cucina-lavaggio (4,96 mt anziché 5,04 mt come invece indicato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie); conseguentemente il locale cucina+ lavaggio risulterebbe pertanto inferiore alla superficie minima richiesta di 20 mq per i locali cucina + lavaggio dal REGOLAMENTO COMUNALE DI IGIENE IN MATERIA DI ALIMENTI E BEVANDE del Comune di Firenze prescritta per gli esercizi di somministrazione con

preparazione: in tal senso il bene in oggetto nella sua attuale conformazione planimetrica risulta carente dei necessari requisiti igienico sanitari così come prescritti all'art. 16c del succitato regolamento d'igiene per lo svolgimento di esercizio di somministrazione con preparazione.

Risulta altresì eseguita in assenza di idoneo titolo edilizio una apertura tra il locale di somministrazione afferente il ristorante ed il deposito attualmente indebitamente utilizzato come seconda saletta.

Al fine di rendere conforme l'immobile di che trattasi si dovrà procedere mediante la presentazione dell'istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 140 Legge Regionale Toscana 01/2005 e s.m.i.

In tal senso, la funzione precipua dell'accertamento di conformità è quella di regolarizzare quelle opere abusive che presentano solo un'irregolarità formale e non anche sostanziale. I soggetti legittimati a richiedere l'accertamento di conformità sono il responsabile dell'abuso e l'attuale proprietario dell'immobile. Presupposto per la sanatoria è che l'opera abusiva sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'esecuzione della costruzione sia quella vigente al momento della presentazione della domanda. Si parla a tal proposito di doppia conformità.

2° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C1

Con riferimento al disposto della Legge 47/85 del 28/02/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, risulta che il fabbricato di cui l'immobile di che trattasi è porzione è stato costruito antecedente al 1 settembre 1967.

Successivamente a tale data, la porzione di che trattasi è stata oggetto di interventi edilizi la cui realizzazione è avvenuta in virtù dei seguenti titoli

amministrativi:

D.I.A. n. [REDACTED] del 17/11/2006 prot. n. [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso

Comunicazione inizio lavori prot. n. [REDACTED] del 13/03/2007

D.I.A. n. [REDACTED] del 31/07/2007 prot. n. [REDACTED] Variante alla DIA [REDACTED]

D.I.A. n. [REDACTED] del 08/04/2008 prot. n. [REDACTED] Variante in corso d'opera alla DIA n. [REDACTED]

Comunicazione Fine lavori prot. [REDACTED] del 20/05/2008

Dalla comparazione tra lo stato legittimato con lo stato attuale dei luoghi, per il lotto oggetto del presente procedimento non sono emerse difformità.

3° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C7

Con riferimento al disposto della Legge 47/85 del 28/02/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, risulta che il fabbricato di cui l'immobile di che trattasi è porzione è stato costruito antecedente al 1 settembre 1967.

Successivamente a tale data, la porzione di che trattasi è stata oggetto di interventi edilizi la cui realizzazione è avvenuta in virtù dei seguenti titoli amministrativi:

D.I.A. n. [REDACTED] del 17/11/2006 prot. n. [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso

Comunicazione inizio lavori prot. n. [REDACTED] del 13/03/2007

D.I.A. n. [REDACTED] del 31/07/2007 prot. n. [REDACTED] Variante alla DIA [REDACTED]

D.I.A. n. [REDACTED] del 08/04/2008 prot. n. [REDACTED] Variante in corso d'opera alla DIA n. [REDACTED]

Comunicazione Fine lavori prot. [REDACTED] del 20/05/2008

D.I.A. n. [REDACTED] del 21/02/2011 prot. n. [REDACTED] per opere interne di risanamento conservativo con frazionamento e cambio di destinazione d'uso

Comunicazione inizio lavori del 31/05/2011 prot. [REDACTED]

Variante Finale art. 142 del 06/07/2011 prot. n. [REDACTED]

Comunicazione fine lavori del 06/07/2011 prot. n. [REDACTED]

Dalla comparazione tra lo stato legittimato con lo stato attuale dei luoghi, per il lotto oggetto del presente procedimento non sono emerse difformità.

4° LOTTO unità immobiliare in Firenze viale dei Mille 90

Con riferimento al disposto della Legge 47/85 del 28/02/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, risulta che il fabbricato di cui l'immobile di che trattasi è porzione (ex complesso [REDACTED]), è stato costruito antecedente al 1 settembre 1967.

Successivamente a tale data, per il fabbricato di cui il bene in parola è parte, sono emersi i seguenti titoli amministrativi:

- **Concessione Edilizia n. [REDACTED] del 08.03.1982 Busta [REDACTED]**
"Ristrutturazione immobile ex complesso [REDACTED]";
- **Variante in corso d'opera alla concessione n. [REDACTED] del 07.03.1986 prot. [REDACTED]** *"Modifiche interne ed esterne - Complesso ex [REDACTED]";*
- **D.I.A. [REDACTED] del 11.10.2007 prot. [REDACTED]** *"cambio di destinazione d'uso";*
- **D.I.A. [REDACTED] del 05.03.2008 prot. [REDACTED]** *"cambio di destinazione d'uso V.co D.I.A. [REDACTED]";*
- **D.I.A. [REDACTED] del 19.01.2009 prot. [REDACTED]** *"variante alla"*

D.I.A. [REDACTED]”.

Dall’esame degli atti estratti presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Firenze, non sono emerse ulteriori pratiche edilizie inerenti la porzione immobiliare in parola, che è pervenuta alla società [REDACTED] e precedentemente alla società [REDACTED] con atto Notaio [REDACTED] del 12.11.2007 n. rep. [REDACTED] come volume tecnico.

Dal raffronto dello stato attuale, risultano eseguiti in assenza di titoli edilizi il servizio igienico, il soppalco, il lucernario ed una piccola finestra. Le opere succitate non risultano sanabili mediante Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell’art. 140 Legge Regionale Toscana 01/2005 e s.m.i. poiché il soppalco esonda sul corridoio a comune ed il lucernario presenta dimensioni maggiori di quelle massime ammissibili dal Regolamento Edilizio vigente del Comune di Firenze.

8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

8.1 Scelta del criterio di stima

Per la valutazione dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva si procede con metodo sintetico-comparativo, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche nonché il grado di manutenzione dei medesimi come sopra richiamati.

Il succitato metodo di tipo sintetico-comparativo, consente di stabilire una relazione di analogia tra le caratteristiche di beni con valori noti e l’unità immobiliare in oggetto, così da poter valutare, con un ordine di grandezza ragionevole, il più probabile valore di mercato del bene riferito alla data assunta per la stima, tenuto conto delle tendenze del mercato immobiliare della zona.

Come già evidenziato, il metodo con cui è effettuata la stima consente di stabilire una relazione di analogia tra le caratteristiche di beni simili e con valori noti ed il bene in oggetto, così da poter valutare con un ordine di grandezza ragionevole, il più attendibile valore venale del bene al momento, tenuto conto delle attuali tendenze del mercato immobiliare della zona e delle peculiarità del bene in rassegna. Questo metodo si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

- grandezza dell'immobile;
- distribuzione interna;
- stato d'uso delle opere di finitura;
- impianti tecnologici;
- ubicazione commerciale
- potenzialità di utilizzi diversi

In riferimento alla valutazione operata, al fine di avere un quadro maggiormente esaustivo dell'andamento della domanda e dell'offerta immobiliare relativamente alla zona indagata e dei relativi prezzi medi (al mq), oltre che per tipologia, sono stati oggetto di consultazione i dati riportati da offerte immobiliari compatibili, sia quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari.

Per quanto attiene ai valori desunti dalla banca dati succitata - che è l'organo preposto alla valutazione dei beni immobili oggetto di

compravendita da parte delle pubbliche amministrazioni – e relativi al secondo semestre del 2016, viene fornita una forbice che comprende un valore massimo ed un valore minimo della rilevazione di mercato in relazione alle variabili tipologiche (abitazioni civili, negozi, magazzini), alle diverse zone ed alle superfici lorde.

In ultima analisi, al fine di avere un quadro generale e quanto più esaustivo del mercato immobiliare riferito al periodo analizzato, ho raffrontato i valori da me indicati, desunti per "comparazione" sulla scorta della mia esperienza professionale e conoscenza del mercato, e per dati reperiti tramite operatori di zona, con i valori tratti dai dati tabellati succitati.

8.2 Valutazione dei beni immobili

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, ho preliminarmente determinato la superficie commerciale delle singole unità immobiliari in parola.

8.3 Consistenza dei beni immobili

Il calcolo della consistenza è stato effettuato prendendo come riferimento per il calcolo delle superfici le planimetrie catastali.

Il D.P.R. nr. 138/98 allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - 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).

1° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C2 e 18/C3

Superficie Lorda	mq	Superficie Commerciale	mq
Vani ristorante	67.00	100%	67.00
deposito	28.00	50%	14.00
TOTALE	95.00	TOTALE	81.00

2° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C1

Superficie Lorda	mq	Superficie Commerciale	mq
Locale vendita e laboratorio	53.00	100%	53.00
TOTALE	53.00	TOTALE	53.00

3° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C7

Superficie Lorda	mq	Superficie Commerciale	mq
negozio	28.00	100%	28.00
TOTALE	28.00	TOTALE	28.00

4° LOTTO unità immobiliare in Firenze viale dei Mille 90

Superficie Lorda	mq	Superficie Commerciale	mq
deposito	17.00	100%	17.00
soppalco	17.00	25%	4.00
TOTALE	95.00	TOTALE	21.00

8.4 Determinazione del valore commerciale unitario

Le porzioni immobiliari in parola vengono stimate considerandole libere da cose, persone e vincoli pregiudizievoli, nello stato di fatto in cui si trova (corrispondente a quello attuale).

Per la stima delle porzioni immobiliari in rassegna, ho considerato: le caratteristiche intrinseche delle stesse, le caratteristiche architettoniche e funzionali; la distribuzione degli ambienti in relazione alla destinazione d'uso, il grado di manutenzione, le caratteristiche estrinseche nonché l'andamento dei prezzi e delle condizioni del mercato in generale.

Per il reperimento dei prezzi noti, ho effettuato mirate ricerche di mercato su beni simili, consultando gli operatori ritenuti più accreditati della zona; come sopra specificato sono stati oggetto di consultazione anche i dati riportati da offerte immobiliari compatibili e quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari.

Tenuto conto di quanto sopra, sono emersi i valori unitari di mercato come di seguito riportati.

Preciso che la stima eseguita tiene conto inoltre dell'attuale situazione del mercato immobiliare caratterizzato ancora da una sensibile fase di contrazione; inoltre, data la dichiarata finalità dell'attività peritale, le valutazioni e le analisi estimative sono state improntate a criteri di prudenza ed orientate ad un ottica liquidatoria.

1° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C2 e 18/C3

Per quanto sopra, stanti le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato manutentivo, si ritiene di assumere quale valore unitario per il bene di che trattasi Euro 3.025,00 euro/mq.

*Valore di mercato medio unitario pari a **Euro 3.025,00 al mq***

2° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C1

Per quanto sopra, stanti le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato manutentivo, si ritiene di assumere quale valore unitario per il bene di che trattasi Euro 3.390,00 euro/mq.

*Valore di mercato medio unitario pari a **Euro 3.400,00 al mq***

3° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C7

Per quanto sopra, stanti le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato manutentivo, si ritiene di assumere quale valore unitario per il bene di che trattasi Euro 3.400,00 euro/mq.

*Valore di mercato medio unitario pari a **Euro 3.400,00 al mq***

4° LOTTO unità immobiliare in Firenze via dei Mille 90

Per quanto sopra, stanti le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato manutentivo, si ritiene di assumere quale valore unitario per il bene di che trattasi Euro 760,00 euro/mq.

*Valore di mercato medio unitario pari a **Euro 760,00,00 al mq***

8.5 Calcolo del valore immobiliare

1° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C2 e 18/C3

Superficie commerciale ca 81,00 mq

e quindi:

$$V = 81,00 \text{ mq} \times \text{Euro } 3.025,00/\text{mq} = \text{Euro } 245.000,00$$

2° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C1

Superficie commerciale ca 53,00 mq

e quindi:

$$V = 53,00 \text{ mq} \times \text{Euro } 3.400,00/\text{mq} = \text{Euro } 180.000,00$$

3° LOTTO unità immobiliare in Firenze via Antonio Pacinotti 18/C7

Superficie commerciale ca 28,00 mq

e quindi:

$$V = 28,00 \text{ mq} \times \text{Euro } 3.450,00/\text{mq} = \text{Euro } 97.000,00$$

4° LOTTO unità immobiliare in Firenze viale dei Mille 90

Superficie commerciale ca 21,00 mq

e quindi:

$$V = 21,00 \text{ mq} \times \text{Euro } 760,00/\text{mq} = \text{Euro } 16.000,00$$

8.6 Tabelle riepilogative

DESCRIZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	STATO	VALORE STIMATO
immobile a destinazione commerciale e deposito attualmente adibito ad attività di ristorazione , ubicato in Comune di Firenze (FI), via Pacinotti 18/c2 e 18/c3 , piano terra	Bene immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (FI), Foglio 81, p.lla 107 sub. 501, via Antonio Pacinotti 18/c2, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 35 mq, Rendita euro 1.379,20 Foglio 81, p.lla 105 sub. 514, via Antonio Pacinotti 18/c3, piano T, categoria C/2 classe 1, consistenza 13 mq, Rendita euro 52,37	Occupato	Euro 245.000,00
immobile a destinazione commerciale , ubicato in Comune di Firenze (FI), via Pacinotti 18/c1 , piano terra	Bene immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (FI), Foglio 81, p.lla 107 sub. 502, via Antonio Pacinotti 18/c1 piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 37 mq, Rendita euro 1.458,01	libero	Euro 180.000,00
immobile a destinazione commerciale , ubicato in Comune di Firenze (FI), via Pacinotti 18/c7 , piano terra	Bene immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (FI), Foglio 81, p.lla 105 sub. 516, via Antonio Pacinotti 18/c7 piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 22 mq, Rendita euro 1.365,72	occupato	Euro 97.000,00
immobile ad uso deposito , ubicato in Comune di Firenze (FI), viale dei Mille,	Bene immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (FI), Foglio 81, p.lla 47 sub. 543, viale dei Mille 90 piano	libero	Euro 16.000,00

piano terra

T, categoria C/2, classe 3,
consistenza 23 mq, Rendita euro
125,91

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 30 pagine con 6 allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi, ulteriore chiarimento.

Sesto Fiorentino (FI), 19 aprile 2017

Il CTU

Geom. Paolo Giannini

Allego alla presente relazione:

- *Visure storico catastali;*
- *Planimetrie catastali;*
- *Ispezioni ipotecarie;*
- *Fotografie;*
- *Atti di provenienza;*
- *Contratti di locazione.*