

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

Liquidazione Giudiziale n. 23/2024

AGRIDECO S.r.l.

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Claudia Frosini

CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: Dott.ssa Irene Inganni

Esperto Estimatore: Geom. Rossano Biribò
(Albo dei geometri e geometri laureati della Provincia di Grosseto n. 683)

Grosseto li, 24 settembre '25

Tribunale di Grosseto

Sezione Fallimentare – L.G. n. 23/2024 - Perizia Tecnica Estimativa

Liquidazione Giudiziale: AGRIDECO s.r.l.

Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia Frosini

Curatore: Dott.ssa Irene Inganni

c.t.u. geom. Rossano Biribò

Via E. Tazzoli n. 4/b – 58100 Grosseto

Tel. Mobile 338/8703677 – e-mail: rossano@studiotecnicobiribo.gr.it;

e-mailpec: rossano.biribo@geopec.it;

* * * *

Premessa:

Il sottoscritto Geom. Rossano Biribò, con studio tecnico sito in Grosseto Via E. Tazzoli n. 4/b, veniva nominato c.t.u. in data 28 febbraio '25 dal Giudice Delegato Dott.ssa C. Frosini nella Liquidazione Giudiziale n.23/2024 AGRIDECO s.r.l., partita i.v.a. 01002650537.

Oggetto dell'incarico:

Il bene da stimare è riconducibile ad un capannone industriale, in comune di Follonica, Via Aurelia km. 226, Via dell'Industria n. 13/c, piano terra e primo, censito all'Agenzia del Territorio di Grosseto, catasto dei fabbricati, comune di Follonica, al foglio n. 22, particella n.490, subalterno n.8, Categoria D/7, Zona Censuaria n. 1, R.C. €. 2.704,00 intestata ad AGRIDECO s.r.l., partita i.v.a. 01002650537, Diritto di Proprietà 1000/1000.

La presente perizia di stima del bene viene preceduta da un'analisi redatta sulla base delle indicazioni di seguito riportate:

- 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) Una sommaria descrizione dello stesso;
- 3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione della sentenza di fallimento;
- 4) Provenienza ultraventennale;
- 5) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti dai contratti incidenti sulla natura attitudinaria edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;
- 6) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

7)La verifica della regolarità urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

8)In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 c. 6, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'art.46 c. 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

9)Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

10)La verifica che i beni siano gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene dell'impresa fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

11)L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di perizia;

Verranno, inoltre, allegati alla relazione l'estratto dei documenti catastali, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di analisi effettuate nei venti anni anteriori alla sentenza di fallimento.

Svolgimento delle operazioni peritali:

In data 28 febbraio 2025 il c.t.u. riceveva dal Giudice Delegato Dott.ssa Claudia Frosini autorizzazione all'espletamento della presente relazione di stima. Nei giorni seguenti il c.t.u. reperiva, presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, copia della visura catastale e della planimetria relativa al bene da stimare. In data 10 marzo 2025 si effettuava accesso sul posto alla presenza oltre che dello scrivente, del Curatore Dott.ssa Irene Inganni, dell'Ing. Claudio Pannozzo, anch'esso nominato dal G.D. per la verifica degli impianti e la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) e della Sig.ra Paola Pozzoni legale rappresentante della Società in liquidazione giudiziale. Si visionava lo stato dei luoghi, si misuravano i locali e si redigeva opportuna documentazione fotografica sia interna che esterna ai locali in questione. Successivamente il perito d'ufficio effettuava accesso agli atti presso il comune di Follonica al fine di reperire copia della documentazione urbanistica inerente detto manufatto. Si effettuava infine una ricerca dei valori comparabili da utilizzare per la valutazione immobiliare richiesta dal G.D.

Descrizione Capannone industriale, in Via Aurelia km. 226, Via dell'Industria n. 13/c:

Trattasi di una unità immobiliare sita in comune di Follonica, Via Aurelia km. 226, Via dell'Industria n. 13/c, quindi in ottima posizione da un punto di vista logistico, tenuto conto della vicinanza con la S.S. n. 1 Aurelia, la città di Follonica ed il porto di Piombino (30 Km.), a due piani fuori terra, compresa in un fabbricato a più vaste dimensioni, con struttura portante in cemento armato e tamponature esterne in pannelli di calcestruzzo prefabbricati.

Gli infissi esterni si suddividono in finestre e portone di accesso al piano primo in pvc e vetro tinte color verde, mentre gli ingressi al piano terra sono in metallo verniciato color grigio. In dotazione alla struttura è presente una corte esclusiva sia sul fronte che sul retro della stessa di superficie pari a M. 150,00 complessivi. Il piano terra, di superficie calpestabile pari a Mq. 180,00, è costituito da un unico locale ad uso magazzino corredato da un servizio igienico. Il piano primo ad uso uffici, della superficie calpestabile pari a Mq. 165,00 è suddiviso in vari ambienti da pannelli in pvc e corredato da un servizio igienico completo di sanitari ed antibagno ed un piccolo bagno di servizio, che alla data del sopralluogo risultava essere adibito a ripostiglio. Si accede al piano terra sia dalla corte esclusiva posta sul fronte che da quella posta sul retro del fabbricato, mentre l'ingresso al piano primo è garantito sia esternamente dalla corte esclusiva posta sul fronte che internamente dal magazzino. Quanto appena descritto risulta essere censito all'Agenzia delle Entrate di Grosseto, catasto fabbricati, comune di Follonica, al foglio n. 22, particella n.490, subalterno n.8, Categoria D/7, Zona Censuaria n. 1, R.C. €. 2.704,00 intestata ad AGRIDECO s.r.l., partita i.v.a. 01002650537, Diritto di Proprietà 1000/1000. Dalle indagini effettuate si appurava che le proprietà confinanti sono catastalmente intestate ai Sig.ri Oreste De Luca la particella n. 489, ai Sig.ri Pietro e Giovanna Diomede la particella n. 412, ed al Sig. Andrea Ranieri la particella n. 81 tutte comprese nel foglio n.22 di Follonica. Alla data del 10 marzo '25 si rinveniva, sia al piano terra che al piano primo, la presenza di faldoni contabili della Soc. Agrideco s.r.l, oltre a beni mobili quali scaffalature, scrivanie, sedie, stampanti fax ecc. tutti non utilizzati, per quanto dichiarato dalla Sig.ra Pozzoni, dall'anno 2018. In considerazione della sua inutilizzazione ormai da circa sette (7) anni l'immobile, tenuto conto della propria destinazione d'uso, si presenta in un sufficiente stato di conservazione. Per la valutazione degli impianti è stato incaricato l'ing. Claudio Pannozzo di Grosseto.

Estremi, Identificazione e Conformità Catastale dell'unità immobiliare:

Fabbricato sito in Comune di Follonica (GR), alla Strada Provinciale 152 Aurelia Vecchia senza numero civico, posto ai piani Terreno e 1° e censito al Catasto Fabbricati di Follonica (GR)

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita
22	490	8	D/7			Totale:	Euro 2.704,00

Storia catastale: l'immobile in oggetto, censito attualmente alla particella 490 subalterno 8 del fg. 22 in seguito a VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA MAGAZZINO A ATT.INDUSTRIALE del 14/02/2017 Pratica n. GR0008215 (n.955.1/2017) derivava dalla particella 490 subalterni 1, 4 e 5 (tra loro graffiati), così identificati dalla loro COSTITUZIONE al NCEU del 20/11/1998 (n.B01964.1/1998).

Attuale intestazione catastale a tutto il giorno 09/07/2025:

Denominazione – Codice Fiscale	Sede	Titolarità
AGRIDECO S.R.L. c.f. 01002650537	Follonica (GR)	1/1 della Piena Proprietà

L'immobile è ben identificabile e se ne dichiara la conformità catastale fra lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo, la descrizione indicata nel contratto di compravendita, e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto.

Quadro sinottico delle provenienze:

Alla società AGRIDECO S.R.L., come sopra generalizzata, i diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sono pervenuti per acquisto fattone con Atto pubblico ai rogiti del notaio Savona Francesco Luigi di Massa Marittima in data 19/04/1999 Repertorio numero 10.285, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 08/05/1999 al numero 4167 del Registro Particolare ed al numero 6245 del Registro Generale, mediante il quale la S.I.L.I.N. SOCIETA' ITALIANA LAVORAZIONI INDUSTRIALI S.R.L. con sede in Follonica (GR) – Codice Fiscale 00230460537 vende i suoi diritti di 1/1 della Piena Proprietà alla società AGRIDECO S.R.L., su un capannone sito in Comune di Follonica (GR), Località Poderino, censito al vigente Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 22 particella 490 subalterno 5 classificato come C/2 di mq. 321 con annesse due Corti di esclusiva pertinenza censite al Foglio 22 particella 490 subalterni 1 e 4.

Il terreno su cui insiste il fabbricato è pervenuto alla società venditrice per acquisto fattone da De Luca Oreste con l'Atto ricevuto dal notaio Rodolfo Krieg di Follonica il 12/05/1995, registrato a Massa Marittima il 30/05/1995 al numero 202 e trascritto a Grosseto il 20/05/1995 al numero 3.924. (per servitù e diritti vedi allegato).

Gravami e Pregiudizievoli a tutto il 09 luglio 2025:

- SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Grosseto in data 17/10/2024 Repertorio numero 23, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 14/11/2024 al numero 13599 del Registro Particolare ed al numero 17407 del Registro Generale, a favore della MASSA DEI CREDITORI DI AGRIDECO S.R.L., contro la società AGRIDECO S.R.L., come sopra generalizzata e gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, tra maggior consistenza, sull'immobile sito in Comune di Follonica (GR), censito al vigente Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 22 particella 490 subalterno 8; (trascrizione allegata)

- DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO – Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Grosseto in data 07/07/2015 Repertorio numero 14/26, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 26/08/2015 al numero 7418 del Registro Particolare ed al numero 9747 del Registro Generale, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA AGRIDECO S.R.L., contro AGRIDECO S.R.L. come sopra generalizzata

e gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, tra maggior consistenza, sull'immobile sito in Comune di Follonica (GR), censito al vigente Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 22 particella 490 subalterni 1 e 4 (tra loro graffiati) classificato come C/2 + Foglio 22 particella 490 subalterno 5 classificato come C/2. (trascrizione allegata)

A margine di detta Trascrizione risulta:

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.p. 766/n.g. 8262 del 30/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

(Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Grosseto in data 14/09/2023 Repertorio numero 24/1, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA AGRIDECO S.R.L., contro AGRIDECO S.R.L., come sopra generalizzata, con la presente si libera un bene immobile non riguardante la presente relazione, vedi annotazione allegata.

A maggior chiarimento si rimanda alla consultazione degli allegati:

Ispezione telematica Titolo cartaceo del 10 luglio 2025 comprensiva dell'Atto di provenienza ai rogiti Notaio Dott. Francesco Luigi Savona del 19 aprile 1999, Rep. N. 10285, Registro Generale n. 6245 e Registro Particolare n. 4167 del 08 maggio 1999.

Conformità Urbanistica ed utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale riferita all'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto di stima veniva realizzata a seguito della Concessione Edilizia n. 1061 del 29 luglio 1993 e successiva variante n. 1203 del 02 novembre 1994 entrambe rilasciate dal comune di Follonica alla SILIN s.r.l. nella persona del Legale rappresentante Sig. Ciompi Piero, di cui alla Pratica Edilizia n. 8834/1994. A far data dal 14 aprile 1999 (Agibilità n. 21/99), il capannone si può considerare agibile, poiché il comune di Follonica riteneva completa la domanda di agibilità inoltratagli dalla SILIN s.r.l. con sede a Follonica, Via Roma n. 12, p.i.v.a. 00230460537.

Di conseguenza si dichiara la conformità urbanistica del bene

Ai sensi del Vigente Regolamento Urbanistico del comune di Follonica, il capannone è compreso nella zona "Tessuti con Funzione Prevalentemente Produttiva", di cui all'art. 139 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In definitiva si ritiene di poter affermare che l'immobile:

- E' utilizzabile per specifiche esigenze di un'attività prevalentemente produttiva;
- Per le sue caratteristiche e per la sua conformazione, non può essere venduto separatamente;
- Non è gravato da censo, livello o uso civico e non ricade in zona sottoposta a vincoli artistici e/o storici,
- Sul bene non sono stati riferiti importi annui di spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia e spese riguardanti procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di perizia
- Non è utilizzato e non è occupato.

Stima del capannone industriale:

Si valuta il più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza che intercorre fra l'immobile e la moneta che in una libera contrattazione di mercato, si attribuisce al compendio da stimare alla data odierna. Nel caso di specie si utilizza il metodo di stima diretto o sintetico, con particolare riferimento a questi tre fattori:

- a) La consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferita a beni simili;
- b) Ricerca dei "valori comparabili" riferiti a compravendite di manufatti con caratteristiche costruttive e dimensionali similari a quello da valutare, effettuate nell'anno 2024 in quella zona;
- c) La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare.

Con riferimento al punto a) che precede la zona O.M.I. di riferimento vale a dire D4 "Cannavota" ha pubblicato per capannoni tipici una valutazione fra €/Mq. 400,00 ed €/Mq. 700, nel secondo semestre 2024, mentre per quanto attiene i punti b) e c) che precedono si è riscontrata la compravendita di manufatti similari nell'anno 2024, addirittura sia nella stessa Via dell'Industria che nelle Vie adiacenti, con valori variabili da €/mq. 600,00 ad €/Mq. 900,00. In considerazione delle variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene, vale a dire la sua ubicazione, le caratteristiche sia della zona che costruttive del fabbricato, il suo stato di conservazione e, in questo caso, non occupato, di seguito si indica la superficie commerciale dell'immobile in ossequio ai criteri previsti dal D.P.R. n. 138/1998 e successivamente la sua valutazione:

1) Determinazione della superficie commerciale ai sensi del D.P.R. n. 138/1998:

Superficie Magazzino piano terra: 100% superficie calpestabile: Mq. 180,00

Superficie uffici piano primo 50% della superficie calpestabile:
Mq. 166,00 x 0,60: Mq. 83,00

Superficie corte esclusiva: 10% della superficie calpestabile complessiva:
Mq. 150,00 x 0,10: Mq. 15,00

Sommano Superficie commerciale: Mq. 278,00

2) Valutazione compendio immobiliare:

Per tutto quanto esposto in precedenza e, soprattutto, in considerazione delle caratteristiche del bene da stimare, si ritiene di attribuire un valore pari ad €/Mq. 750,00, così da avere la:

Valutazione complessiva immobiliare attribuita al capannone industriale censito all'Agenzia delle Entrate di Grosseto, catasto fabbricati, comune di Follonica al foglio n. 22, particella n. 490, subalterno n. 8:

MQ. 278,00 ad €/Mq. 750,00 = € 208.500,00

(Diconsi euro duecentoottomilacinquecento/00)

Elenco Allegati:

- 1) Nomina c.t.u. del 28 febbraio 2025;
- 2) Documentazione catastale (visura, planimetria ed estratto di mappa);
- 3) Documentazione Urbanistica;
- 4) Documentazione Fotografica;

5) Ispezione Ipotecaria Telematica del 10 luglio '25;

6) Ispezione Telematica – Titolo cartaceo.

Grosseto li, 24 settembre 2025

II C.T.U.
(Geom. Rossano Biribò)

