

TRIBUNALE DI PRATO

Liquidazione Giudiziale n. 40/2024 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Enrico CAPANNA

Curatori: Rag. Michele Piero SCRIMA

Perito: geom. Leonardo COPPI

0000000000000

**LOTTO B - unità immobiliare industriale/
artigianale ubicata in Empoli in via Osteria Bianca
n. 108/5A posta al piano terra e primo oltre quota
di 1/2 di resede a comune e quota di 159,48/1000
di resede condominiale.**

Catasto Fabbricati: foglio di mappa 33 - particella 692 sub 5
(immobile), 692 sub 9(resede a comune) e 692 sub 10(resede
condominiale)

Proprietà: IMMOBILIARE M.G.F. S.R.L.

LEGENDA

1)- Visure ipotecarie	pag. 2-6
2)- Visure Catastali	pag. 6
3)- Descrizione immobile	pag. 6-12
Superficie netta	pag. 12-13
Confini	pag. 13
4)- Conformità Catastale	pag. 13
5)- Strumento urbanistico	pag. 13
6)- Commercibilità e conformità edilizia	pag. 13-14



7)- Attestazione energetica	pag.	15
8)- Formazione lotti	pag.	15
9)- Quote di proprietà e divisibilità	pag.	15
10)- Vincoli locativi	pag.	15
11)- Vincoli dell'immobile	pag.	15-16
12)- Vincoli condominiali	pag.	17
13)- Diritti demaniali e/o civici	pag.	17
14)- Determinazione del valore	pag.	17-19
Elenco allegati	pag.	19

Il sottoscritto geometra Leonardo Coppi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Prato al n° 48, con studio in Prato in via F.Ferrucci 346, ha ricevuto l'incarico dal curatore della procedura fallimentare in oggetto di effettuare la perizia estimativa dei beni immobili ricadenti nella massa della liquidazione giudiziale; si precisa che la presente relazione di stima è stata impostata seguendo i quesiti riportati nello schema predisposto per le procedure di Espropriazione Immobiliare del Tribunale di Prato.

RISPOSTA AI QUESITI

1)- Visure ipotecarie

Da visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con ultimo aggiornamento dei repertori alla data del 13/01/2025, risulta quanto segue:



nominativo: [REDACTED]

- nota trascrizione n. 16260 R.P. del 17/07/2014 e R.G.21580

con atto di trasformazione di società [REDACTED] del
16/07/2014 rep. 29982/15818 la società [REDACTED]

[REDACTED] si trasformava
in società [REDACTED].....immobili

oggetto del trasferimento risultavano: negozio in Signa in via
dei Colli 29, foglio di mappa 9, particelle 361 sub 505, 704
sub 502, 757 sub 503 e 1128.....due laboratori in Empoli in
via Osteria Bianca 108, foglio di mappa 33, particelle 692 sub
1 e 692 sub 5.....negozio in Firenze in Largo Alinari 8, foglio
di mappa 157, particella 83 sub 563.....terreni in
Scarperia in località Torre Petrona, foglio di mappa 72,
particelle 50, 164 e 401.....

- nota trascrizione n. 29498 R.P. del 18/10/2019 e R.G.41374

Pignoramento immobile (*non interessa gli immobili in oggetto*)

- nota trascrizione 34507 R.P. del 09/12/2019 e R.G. 48473

Pignoramento immobiliare atto giudiziario [REDACTED]

[REDACTED] repertorio n. 11451, a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED].....si colpiscono alcuni beni immobili fra cui:
negozio in Signa in via dei Colli 29, foglio di mappa 9,
particelle 361 sub 505, 704 sub 502, 757 sub 503 e
1128.....due laboratori in Empoli in via Osteria
Bianca 108 1A e 108 5A, foglio di mappa 33, particelle 692



sub 1 e 692 sub 5.....terreni in Scarperia in località Torre Petrona, foglio di mappa 72, particelle 50, 164 e 401.....

- nota trascrizione 38534 R.P. del 22/12/2021

Atto di vendita del 13/12/2021 dei terreni in Scarperia *(non interessa la presente liquidazione giudiziale)*

- nota trascrizione n. 16548 R.P. del 06/06/2024 e R.G.22256

Atto giudiziario del Tribunale di Prato del 23/05/2024 rep.52/2024 inerente la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.....a favore della

e contro

.....vari immobili fra cui: laboratorio in Empoli in via Osteria Bianca, foglio di mappa 33, particella 692 sub 1laboratorio in Empoli in via Osteria Bianca, foglio di mappa 33, particella 692 sub 5.....negozio in Firenze in Largo Alinari 8, foglio di mappa 157, particella 83 sub 563..... negozio in Signa in via dei Colli 29, foglio di mappa 9, particelle 361 sub 505, 704 sub 502, 757 sub 503 e 1128.....

- nota trascrizione n.31339 R.P. del 06/11/2024 e R.G. 42447

Decreto trasferimento immobile in Firenze *(non interessa la presente liquidazione giudiziale)*

Da visure effettuate sul nominativo della società



- nota trascrizione n. 26938 R.P. del 03/11/2004 e R.G.41527

Con atto di compravendita del 19/10/2004 notaio [redacted]
[redacted] rep.87728/5494 la [redacted]
[redacted] acquistava dalla
società [redacted] due laboratori in
Empoli in via Osteria Bianca.....Catasto Fabbricati di
Empoli, foglio di mappa 33, particelle 692 sub 1 e 692 sub 5 e
corte 692 sub 9.....oltre la quota di 309,53/1000 del resede
individuato sul foglio 33 dalla particella 692 sub 10.....

Da visura effettuata sul nominativo della società
[redacted] (quale venditrice alla
[redacted] con
atto del 19/10/2004 - nota trascr. 26938 del 03/11/2004
sopra riportata) risulta che la stessa ebbe ad acquistare da
[redacted] l'area su cui sorge il fabbricato con atto notaio
[redacted] del 23/10/2002 rep.59299/3705
(nota trascrizione n. 25999 R.P. del 08/11/2002) ubicato in
Empoli in via Osteria Bianca, a quel tempo individuato al
Catasto Terreni sul foglio 33 dalla particelle 35 e 676.

Con atto del 06/02/2003 (nota trascrizione n.4318 R.P. del
18/02/2003) [redacted] costituiva sul proprio terreno
(particella 677 ed ex 34 del foglio di mappa 33) ed a favore
della particella 676 servitù per la realizzazione di una vasca
volano a servizio del fondo dominante e l'installazione di un
contenitore gas gpl a favore dell'area acquistata [redacted]





=====

2)- Visure catastali

All’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli tale unità immobiliare risulta individuata sul foglio di mappa **33** dalla particella:

- **692 sub 5**, via Osteria Bianca, piano terra e primo, categoria C/3, classe settima, consistenza mq.535, superficie catastale di mq. 572 e rendita di Euro 2.376,22

ciò a seguito di variazione nel classamento del 17/08/2005 n.17694.1/2005 pratica n. FI0187949; costituzione del 14/09/2004 n.2738.1/2004 pratica n. FI0226822.

I beni comuni non censibili sono individuati sul foglio di mappa 33 dalle particelle:

- 692 sub 9 (resede) a comune delle particelle 692 sub 1 e 692 sub 5 del foglio di mappa 33 (*spettante per la quota di 1/2 alla unità in oggetto*);

- 692 sub 10 (resede condominiale) a comune delle particelle 692 sub 1 (*per la quota di 159,48/1000 spettante alla unità in oggetto*), sub 3,sub 4,sub 5,sub 8, sub 500, sub 501, sub 509, sub 510, sub 511, sub 507 e sub 508 del foglio di mappa 33.

=====

3)- Descrizione immobile, superficie netta, confini

L’unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato



industriale/artigianale comprendente due piani fuori terra, avente forma a trapezio con il lato tergale inclinato che guarda verso la ferrovia Firenze-Siena, ubicato in Comune di Empoli in località Ponte a Elsa, vi si accede da via Osteria Bianca, quale diramazione del viale della Concordia, sulla quale attesta sul lato destro la piccolissima stazione ferroviaria di Ponte ad Elsa dopo la quale, tramite una stretta viabilità interna un po' tortuosa che passa ai lati di vecchi capannoni, giunge all'ingresso dell'area di accesso a tale immobile, il quale è proprio l'ultimo al termine dell'area edificata ed infatti confina nelle parte tergale con aree agricole, mentre nella parte destra, per chi arriva, una striscia di terreno lo separa dalla suddetta ferrovia.

All'interno del fabbricato trovano posto, per quello che risulta catastalmente, otto unità a laboratorio e tre uffici, disposte al piano terra e primo; l'area scoperta (*spettante alla unità in oggetto per la quota di 159,48/1000*) circostante l'immobile è a comune fra le varie unità nella porzione iniziale, ma solo fino a metà fabbricato sul prospetto laterale e per intero lungo il prospetto frontale e per quello lato ferrovia, per chi entra dalla via; sono presenti anche aree di pertinenza esclusiva di alcune unità.

Dall'accesso su via Osteria Bianca si entra nell'area a comune del fabbricato, destinata a piazzale parzialmente asfaltato, si sviluppa sul lato destro ed anche a diritto ove



però all'inizio della mezzeria del fabbricato diviene a comune solamente fra l'unità in oggetto e quella posta al piano terra (vedasi Lotto A) proseguendo anche nella porzione tergale a comune solo delle due unità..

La parte di piazzale a comune fra le due unità, destinata all'accesso e sosta, nella zona dinanzi al fabbricato ha una larghezza di ml.11,00 circa all'inizio e di ml.12,00 circa nell'angolo edificio, è delimitata sul lato opposto all'edificio dalla recinzione con ringhiera dell' area di pertinenza di un altro fabbricato, è in parte asfaltata per ml.7,50 circa dinanzi al fabbricato e nel tratto successivo inghiaziata fino al confine. La parte tergale dell'area è parzialmente inghiaziata, ma quasi completamente coperta da arbusti, rovi e vegetazione varia come è dato vedere dalle foto; lungo il confine tergale di proprietà non è presente alcuna recinzione, tale area ha una larghezza di ml.6,30 circa ed è contenuta da un muro in cemento armato, in quanto il terreno confinante si trova a quota più bassa.

Il fabbricato è stato edificato con una struttura prefabbricata comprendente pilastri e travi di banchina su cui poggia la copertura costituita da travi ad Y prefabbricate, fra loro intervallate da lastre curve, all'interno è controsoffittata al piano primo con pannelli in fibrocemento sagomati; il solaio di calpestio del piano primo è in lastre prefabbricate; tamponatura esterna in pannelli prefabbricati verticali ed



orizzontali nella parte alta con faccia vista esterna in graniglia bianca oppure con fasce di graniglia grigia.

L'unità immobiliare in oggetto, con accesso da una piccola zona ingresso al piano terra, è posta al piano primo nell'angolo tergale sinistro, per chi proviene da via Osteria Bianca, ha forma rettangolare con il tratto corto posto sul fronte fabbricato e quello lungo sulla facciata tergale.

Sulla parte destra del fronte edificio è presente un alto infisso vetrato ed una porta a sinistra, anche questa a vetri con sopra luce, dalla quale si accede in un piccolo ingresso delle dimensioni di ml.4,65x2,15 circa; a destra della porta d'ingresso sono poste le scale che conducono al piano primo, mentre sulla parete opposta, chiusa con una porta in ferro, è presente la sola struttura in cemento armato del vano ascensore, destinato ad ospitare un futuro impianto di ascensore o montacarichi per salire al piano primo.

La scala che sale diritta al piano primo con una larghezza di ml.1,57 circa, dotata di un pianerottolo intermedio, è addossata alla parete laterale sinistra confinante con altra unità immobiliare; al piano primo la scala risulta delimitata da un parapetto in muratura che termina sulla struttura del vano ascensore, attorno al quale è presente uno spazio largo ml.1,60 e lungo ml. 4,63 circa dal parapetto scala e fino alla parete esterna frontale, dalla quale la struttura del vano ascensore si distacca per ml.2,20 circa.



Il resto del piano è composto da un grande locale avente una lunghezza totale di ml.30,49 circa dalla parete frontale a quella tergale ed una larghezza di ml.18,10 circa, che diventano ml.17,75 circa lungo la parete frontale causa un parziale ringrosso sulla parete di confine fra la scala e l'attigua unità; lo spazio compreso nel tratto fra la struttura dell'ascensore e la parete laterale esterna è di ml.13,80 circa.

Nell'angolo tergale sinistro, per chi sale le scale, sono posizionati due servizi igienici dotati di antibagno, delimitati all'inizio da una lama in cartongesso aperta sul laboratorio. Il primo servizio igienico è formato da un antibagno di ml.1,54x1,49 circa, ove è posto un lavandino, dal quale si passa nel bagno, avente dimensioni di ml.2,86x1,71 circa ospitante un wc ed un attacco e scarico doccia, dotato di finestra sull'esterno a destra della quale è presente un ringrosso della parete; il servizio a destra ed addossato alla parete tergale è composto da un antibagno delle dimensioni di ml.1,50x1,50 circa dotato di lavandino e di scaldabagno elettrico a parete, mentre il bagno ha dimensioni di ml.2,85x1,80 circa, accessoriato con wc e piatto doccia con attacchi rubinetteria, dotato di finestra sull'esterno ai lati della quale sono presenti un ringrosso della parete ed a destra il pilastro della struttura. In ambedue i bagni varie mattonelle del rivestimento sono cadute, distaccate e sul punto di cadere, mancano anche alcune rubinetterie ed



accessori.

Il grande locale presenta la parete frontale e quella laterale sinistra, salvo la parte finale dell'angolo frontale, interessato da lunghe finestre a nastro in struttura di alluminio di colore verde; lungo le pareti perimetrali sono presenti i vari pilastri della struttura fra loro intervallati; pavimento in cemento con strato superficiale al quarzo; scala rivestita in gomma nera a bolle; pavimento in ceramica di colore grigio nei bagni con rivestimento sulle pareti in mattonelle di ceramica 20x20 di colore bianco per un'altezza di ml.2,20 circa; pareti divisorie dei servizi in cartongesso; il tetto presenta fra trave e trave ad Y un controsoffitto in lastre sagomate in fibrocemento con la presenza di cinque parti traslucide. La parete esterna dei servizi, lato laboratorio, presenta un parziale rivestimento in mattonelle di ceramica con attacco acqua; non sono visibili lungo le pareti del laboratorio canalizzazioni dell'impianto elettrico o di altri impianti, solo nei servizi si nota un parziale e minimo impianto elettrico.

La superficie interna, escluso pareti perimetrali, risulta essere di mq. 542 circa, escluso ingombro vano ascensore, per un'altezza interna di ml.3,55 al centro della trave ad Y di copertura; l'ingresso al piano terra occupa una superficie di mq.10,00 circa con altezza di ml.4.75 circa.

Dal momento in cui il locale risulta vuoto da alcuni



anni ed essendo le utenze staccate non è dato sapere sul corretto funzionamento degli impianti in genere e sulla loro conformità; al piano terra all'esterno alla base delle pareti sono presenti solamente alcune tubazioni forse dell'impianto antincendio.

Il laboratorio, sebbene più in uso da qualche tempo, presenta un sufficiente stato di manutenzione e conservazione, mentre i servizi igienici sono in pessime condizioni sia riguardo ai sanitari e rubinetterie e sia per i rivestimenti sulle pareti; l'area scoperta necessita di interventi di manutenzione, specialmente quella laterale.

SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA

La superficie calpestabile del locale, escluso le pareti perimetrali, ingombro vano ascensore, pareti interne, parapetto scala, pilastri e compreso ingombro scala, risulta così suddivisa:

- ingresso piano terra = mq. 10,00
- locale piano primo = mq. 523 (senza ascensore e pilastri)
- ingombro ascensore = mq. 5,60
- due antibagni = mq. 4,55 (senza pareti)
- due bagni = mq. 9,61 (senza pareti)

La superficie calpestabile interna netta risulta essere mq.537 circa al piano primo, oltre a mq.10,00 circa al piano terra; la superficie interna escluso solo le pareti perimetrali e l'ingombro ascensore è di mq. 542 circa; l'area esterna a



comune con l'unità immobiliare posta al piano terra, ha una superficie di mq.450 circa, di cui mq. 270 circa sul fronte fabbricato.

CONFINI: resede a comune, particelle 692 sub 1, 692 sub 507, 692 sub 508, 692 sub 509, 692 sub 506 del foglio di mappa 33, s.s.a.

=====

4)- Conformità catastale

I dati catastali e la planimetria della unità immobiliare in oggetto sono conformi allo stato di fatto e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dare luogo, ai sensi della vigente normativa, all'obbligo della presentazione di nuova planimetria.

=====

5)- Strumento urbanistico

Nel Piano Operativo del Comune di Empoli, adottato con deliberazione n.32 del 09/04/2024, il fabbricato, ospitante l'unità immobiliari in oggetto, ricade in zona D2/C "Ambiti della produzione promiscua" disciplinato dall'art.30/2 della N.T.A. (vedasi fascicolo documentazione).

=====

6)- Commerciabilità e conformità edilizia

Con riferimento alla legge 47 del 28/02/1985 e sue successive modifiche ed integrazioni, effettuate le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Empoli, risulta che l'immobile,



ospitante le unità in oggetto, è stato oggetto delle seguenti istanze edilizie:

- concessione edilizia n. 131/2002 del 28/11/2002 (pratica n.31 anno 2001) presentata il 23/02/2001 protocollo n.7301;

- concessione edilizia n.55/2003 del 16/05/2003 (pratica 186 anno 2002) presentata l'11/12/2002 protocollo n.48692, quale variante alla concessione edilizia 131/2002 per la realizzazione di una vasca volano;

- concessione edilizia n. 67/2004 del 10/09/2004 (pratica 24 anno 2004) presentata il 26/04/2004 protocollo n. 15688, quale variante in corso d'opera alla concessione edilizia 131/2002;

Dalle visure effettuate all'Ufficio Tecnico Comunale risulterebbe essere stata depositata una attestazione di agibilità in data 28/09/2004 protocollo n.037895, di cui però non si conosce l'esito.

Da una verifica fra lo stato attuale della unità immobiliare in esame e quanto risulta dall'ultimo titolo edilizio rilasciato (*concessione edilizia n.67/2004 del 10/09/2004, quale variante in corso d'opera*), il sottoscritto non ha constatato particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne, salvo delle lievi inesattezze dovute ad errori materiali o di rappresentazione grafica rientranti nel regime delle tolleranze.

=====



7)- Attestazione energetica

Con riferimento alla disciplina prevista dal D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005, successivi D.Lgs n. 311/2006 e DL n.63 del 21/06/2013, nonché alla L.R.T. 39/2005 e successive modifiche, l'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica, che verrà redatto al momento in cui si procederà all'atto di trasferimento.

8)- Formazione lotti

L'unità immobiliare è da vendere in unico lotto con annessa area scoperta a comune con l'altra unità sottostante e la quota di 159,48/1000 dell'area a comune fra tutte le unità facenti parte del fabbricato.

9)- Quote di proprietà e divisibilità

L'unità immobiliare a destinazione industriale/artigianale con la quota di 1/2 del resede a comune e la quota di 159,48/1000 del resede condominiale sono di proprietà della società [REDACTED].
Tale unità immobiliare non è divisibile.

10)- Vincoli locativi

Il locale è libero da persone e cose.

11)- Vincoli dell'immobile



Non esistono vincoli particolari, salvo la comunione dell'area scoperta con l'unità al piano primo, la quota millesimale sull'area comune a tutto il fabbricato e le servitù esistenti per il passaggio delle varie tubazioni ed utenze di servizio al fabbricato.

Nell'atto di compravendita del 19/10/2004, con il quale la [redacted] vendeva alla [redacted] (poi trasformata con atto del 16/07/2014 in [redacted]), si riporta che alle porzioni di fabbricato si accede mediante servitù di passo carrabile e pedonale su fondo di altra proprietà e pertanto le spese di manutenzione della suddetta viabilità saranno ripartite fra i vari proprietari in base alla superficie della porzione di fabbricato acquistata; inoltre sempre nell'atto si riporta che la società venditrice ha presentato attestazione di agibilità al Comune subordinata alla presentazione del certificato di prevenzione incendi ed all'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue. Si rimanda a tale atto di compravendita del 19/10/2004 (*presente nel fascicolo documentazione*) riguardo agli obblighi assunti dall'acquirente e dal venditore; sempre in tale atto si riporta la servitù costituita con l'atto del 06/02/2003 (*già sopra menzionato alla pagina 5*) ed inerente la costituzione della vasca volano sull'area di altra proprietà, le cui spese di manutenzione verranno ripartite in quota



millesimale fra i proprietari delle singole unità immobiliari presenti nel fabbricato.

=====

12)- Vincoli condominiali

Per quanto comunicato dall'Amministratore della società [REDACTED], tutti i condomini avevano rinunciato all'amministrazione negli anni 2018 o 2019 decidendo di gestirsi ciascuno per conto proprio visto il loro limitato numero.

=====

13)- Diritti demaniali e/o civici

Dalle ricerche e visure effettuate non risultano presenti vincoli artistici, storici, etc. sul fabbricato e sulle aree scoperte.

=====

14)- Determinazione del valore

La metodologia seguita per la determinazione del valore della unità in oggetto si basa sulla stima sintetica comparativa, la quale fa riferimento alle comparazioni con altri immobili simili posti nelle zone limitrofe, tenendo conto dei prezzi medi scambiati all'attualità del mercato immobiliare, in considerazione dei dati forniti dalle agenzie immobiliari, da una consultazione delle quotazioni Omi dell'Agenzia del Territorio ed in base alla esperienza professionale del sottoscritto.

Il fabbricato si trova ubicato nella frazione di Ponte a



Elsa del Comune di Empoli, posta ad un paio di chilometri dagli innesti di Empoli ed Empoli Ovest sulla Strada di Grande Comunicazione Firenze-Pisa-Livorno (denominata FI-PI-LI); in prossimità di tali innesti sono ubicate delle zone produttive ove sono presenti fabbricati industriali e commerciali ed anche lungo il primo tratto che unisce l'uscita di Empoli in direzione dell'abitato di Ponte a Elsa.

Il fabbricato in esame non presenta una buona accessibilità, non è dotato di una adeguata area scoperta di manovra, risulta non visibile ed in posizione arretrata rispetto al fabbricato grande su viale della Concordia, ospitante unità commerciali, artigianali e di servizio, ma soprattutto decentrato rispetto ai nuclei industriali e commerciali posizionati a fianco ed a ridosso della grande viabilità denominata FI-PI-LI..

A ciò si aggiunge che l'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano primo, dotata di un piccolissimo ingresso al piano terra e di una ripida scala, tale situazione potrebbe migliorare se venisse realizzato l'ascensore o montacarichi avente comunque un costo elevato, ciò rapportato al reale utilizzo e destinazione del piano primo, oltretutto dotato di una contenuta altezza (ml.3,55 circa).

Tenuto conto delle caratteristiche della unità immobiliare in esame e dei vari parametri di merito e comparazione, quali: ubicazione, accessibilità, tipologia



edilizia, vetustà, stato di manutenzione e grado di finitura, il sottoscritto, effettuate le opportune considerazioni e conseguenti deduzioni, esprime il valore della unità immobiliare in esame come qui di seguito descritto.

Superficie netta escluso murature perimetrali = mq.552

Valore al metroquadrato di superficie netta, compreso incidenza area a comune antistante e laterale = Euro 450,00

VALORE COMPLESSIVO

Mq. 552 x Euro 450,00/mq. = **Euro 248.400,00** (duecento-quarantottomilaquattrocento/00).

li 21 gennaio 2025

Il Perito
[Geom. Leonardo COPPI]

Allegati:

- sedici foto degli interni
- foto satellitare
- estratto di mappa
- planimetria catastale
- elaborato planimetrico
- visura storica catastale

=====

