

Studio Tecnico

Geom. FRANCESCO ZINGONI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze n. 4286

Via Benedetto Accolti, 25

50126 Firenze

Tel. 0556800332

Cell. 3356294949

Mail f.zingoni.fi@gmail.com

Pec francesco.zingoni@geopec.it

Cod. Fisc. ZNGFNC66E24D612N

P.Iva 04403040480

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE IN BARBERINO M.LLO (FI) - LOC. SCOPICCI, VIA MEUCCI 5



MARZO 2019

A handwritten signature in blue ink over a circular stamp. The stamp contains the text 'FRANCESCO ZINGONI' and 'CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI FIRENZE'.

INDICE

01 - PREMESSA	3
01.01 OGGETTO DELLO STUDIO	3
02 – IDENTIFICAZIONE DELL’IMMOBILE	3
02.01 UBICAZIONE	3
02.02 DESCRIZIONE E CONSISTENZA	3
02.03 STATO DEI LUOGHI	4
02.04 INDIVIDUAZIONE CATASTALE	5
03 – INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO	5
03.01 SITUAZIONE URBANISTICA	5
04 – STIMA DELL’IMMOBILE	6
04.01 CRITERI DI STIMA ADOTTATI	6
04.02 FONTI DI RIFERIMENTO	6
04.03 VALORI UNITARI ADOTTATI	6
04.04 STIMA DELL’IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE	6
05 – CONCLUSIONI	8
06 – ALLEGATI	8

01 - PREMESSA

01.01 Oggetto dello studio

Oggetto del presente studio è la determinazione del valore di mercato dell'immobile a destinazione industriale/artigianale posto in Comune di Barberino di Mugello, Località "Scopicci", Via Meucci 5.

L'incarico è stato assunto in qualità di consulente tecnico ausiliario del Giudice nell'ambito della procedura fallimentare "FUTURE S.R.L." pendente presso il Tribunale di Firenze R.F. 174/17.

02 - IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

02.01 Ubicazione

Comune di Barberino di Mugello (FI), Località "Scopicci", Via Meucci 5, in prossimità dell'uscita Barberino dell'Autostrada A1.

La zona è caratterizzata da edilizia a destinazione prevalentemente industriale/artigianale/produttiva, adiacente all'ampio complesso commerciale "Barberino Designer Outlet".

Le condizioni di traffico e le possibilità di parcheggio presso l'immobile oggetto di stima sono buone e la zona è appetibile per l'uso industriale/artigianale.

Il riferimento di zona in relazione alle tabelle OMI si individua con codice D2 - microzona catastale n. 0 (fascia periferica/CAVALLINA E ZONA PRODUTTIVA), tipologia prevalente "Capannoni industriali".

02.02 Descrizione e Consistenza

Trattasi di complesso immobiliare industriale costituito da un opificio su tre piani (seminterrato, terreno e primo) corredato da pertinenziale piazzale esclusivo - il tutto su un'area della superficie di circa mq 3.235, ivi compresa l'area di sedime del fabbricato.

Si segnala la presenza di un'ampia terrazza al piano primo che valorizza la zona destinata agli uffici direzionali, ancorché purtroppo confinante con capannoni adiacenti aventi copertura in eternit.

La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari a circa 2.467 mq derivante dall'applicazione - alle superfici effettive - dei seguenti coefficienti correttivi:

Calcolo delle superfici omogenee			
Destinazione d'uso	S.L.	Coeff.	S.C.
Piano terreno - opificio	1.000,00	1,00	1.000,00
Piano terreno - uffici e servizi	470,00	1,10	517,00
Piano terreno - tettoie	130,00	0,50	65,00
Piano primo - uffici e servizi	250,00	1,10	275,00
Piano primo - terrazza	150,00	0,30	45,00
Piano seminterrato - magazzino e servizi	450,00	0,90	405,00
Resede pertinenziale	1.600,00	0,10	160,00
			2.467,00

L'applicazione dei suddetti coefficienti di adeguamento ci consente di rendere omogenee le superfici commerciabili al fine di potervi applicare un prezzo unitario in fase di stima.

02.03 Stato dei luoghi

Come accertato in corso di sopralluogo eseguito in data 27 Febbraio 2019, il complesso immobiliare, tutt'ora utilizzato in amministrazione controllata dalla ditta FUTURE SRL esercitante la propria attività di produzione di sistemi aspiranti, risulta in mediocri condizioni di uso e manutenzione.

In particolari le maggiori criticità riguardano la carenza di manutenzione all'impianto di riscaldamento la cui caldaia a gas in centrale termica risulta non funzionante ed in stato di abbandono da alcuni anni.

Si evidenziano altresì lievi lesioni strutturali, infiltrazioni diffuse e mediocre stato conservativo delle dotazioni di servizio.

E' invece funzionante e dotato di certificazione l'impianto elettrico.

Per una più corretta individuazione dello stato manutentivo si rimanda alla allegata documentazione fotografica.

02.04 Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio del Comune di Barberino di Mugello l'immobile è correttamente intestato alla attuale società FUTURE S.R.L. con sede in Barberino di Mugello (C.F. 03889580480).

L'individuazione catastale è la seguente:

- **Foglio di mappa 107, particella 319, Cat. D/7, R.C. € 16.534,00**

La planimetria catastale depositata in atti ed allegata alla presente relazione risulta sostanzialmente conforme all'attuale stato dei luoghi.



03 - INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

03.01 Situazione urbanistica

Il fabbricato è stato realizzato in conformità dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 1609 del 13/06/1987
- Variante alla suddetta concessione n. 1691 del 14/01/1988

Successivamente alla sua realizzazione il complesso immobiliare non ha subito modifiche che ne possano pregiudicare la commerciabilità.

04 - STIMA DELL'IMMOBILE

04.01 Criteri di stima adottati

Nel caso in esame, in virtù della tipologia e condizione dell'immobile, appare come il più appropriato un criterio di *stima diretta, a valore di mercato*. Si utilizzano quindi rilevazioni di valori di mercato per beni simili all'oggetto di stima, e si analizzano le variabili relative che ne influenzano il mercato.

04.02 Fonti di riferimento

Per l'attribuzione del più probabile valore di mercato con comparazione diretta si sono presi in esame - per interpolazione - i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia del Territorio, e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (agenzie immobiliari, banche dati relative a transazioni realmente avvenute, *asking price*, ecc.).

04.03 Valori unitari adottati

Come detto per l'individuazione del più corretto valore unitario applicabile si sono incrociati - per interpolazione - i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia del Territorio, e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali.

Tenuto conto delle caratteristiche estetiche ed architettoniche dell'immobile, delle sue caratteristiche funzionali e distributive, delle condizioni di uso e manutenzione, ed in generale di tutte le proprietà estrinseche ed intrinseche dell'immobile, il valore unitario medio applicato alla superficie commerciabile conguagliata è il seguente:

€/mq 600,00 (Seicento Euro/mq)

04.04 Stima dell'immobile allo stato attuale

Al valore medio indicato si applicano i seguenti coefficienti correttivi riferiti alle peculiarità dell'immobile oggetto di stima:

Oggetto	Coeff. correttivi		
	carenze manutentive	carenze impiantistiche	carenze strutturali
Piano terreno - opificio	0,95	0,85	0,95
Piano terreno - uffici e servizi	0,95	0,85	0,95
Piano terreno - tettoie	0,95	1,00	1,00
Piano primo - uffici e servizi	0,95	0,85	0,95
Piano primo - terrazza	0,95	1,00	1,00
Piano seminterrato - magazzino e servizi	0,95	0,85	0,95
Resede pertinenziale	1,00	1,00	1,00

Dall'applicazione dei valori unitari sopra riportati alle effettive consistenze dell'immobile, conguagliati con gli opportuni coefficienti correttivi, si determina il seguente valore complessivo di stima.

Consistenze		Prezzo unitario (sup. conguagliata)	Coeff. correttivi			Valore
Destinazione d'uso	S.C.		carenze manutentive	carenze impiantistiche	carenze strutturali	
Piano terreno - opificio	1.000,00	600,00	0,95	0,85	0,95	460.275,00
Piano terreno - uffici e servizi	517,00	600,00	0,95	0,85	0,95	237.962,18
Piano terreno - tettoie	65,00	600,00	0,95	1,00	1,00	37.050,00
Piano primo - uffici e servizi	275,00	600,00	0,95	0,85	0,95	126.575,63
Piano primo - terrazza	45,00	600,00	0,95	1,00	1,00	25.650,00
Piano seminterrato - magazzino e servizi	405,00	600,00	0,95	0,85	0,95	186.411,38
Resede pertinenziale	160,00	600,00	1,00	1,00	1,00	96.000,00
TOTALE VALORE DI STIMA						€ 1.169.924,18

Si riassume dunque in cifra tonda la stima di **€ 1.170.000,00 (Euro Unmilione centosettantamila/00)** riferita al valore del complesso immobiliare nel libero mercato, allo stato attuale.

05 - CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare posta in Comune di Barberino di Mugello, Località "Scopicci", Via Meucci 5 - catastalmente individuato nel Foglio di mappa 107 dalla particella 319 - nelle sue attuali condizioni di uso e manutenzione, è stimato in cifra tonda in complessivi € 1.170.000,00 (Euro Unmilionecentosettantamila/00).

Firenze, 4 Marzo 2019


Geom. Francesco Zingoni



Segue verbale di asseverazione giurata di perizia

06 - ALLEGATI

1. Inquadramento generale
2. Documentazione fotografica
3. Estratto di mappa
4. Planimetria catastale
5. Certificato catastale
6. Titolo di provenienza



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Verbale di asseverazione di perizia

In data 11/03/2019 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

Zingoni Francesco
identificato con documento Carta di identità n° AY8399481
rilasciato da Comune di Firenze

eventualmente iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti
4286 dell'Albo dei CTU

Per asseverare la perizia nei confronti di
Fallimento FUTURE S.R.L.

La persona comparente, ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p., presta il giuramento ripetendo le parole: "**giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità**". Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

IL FUNZIONARIO

Nota bene
L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

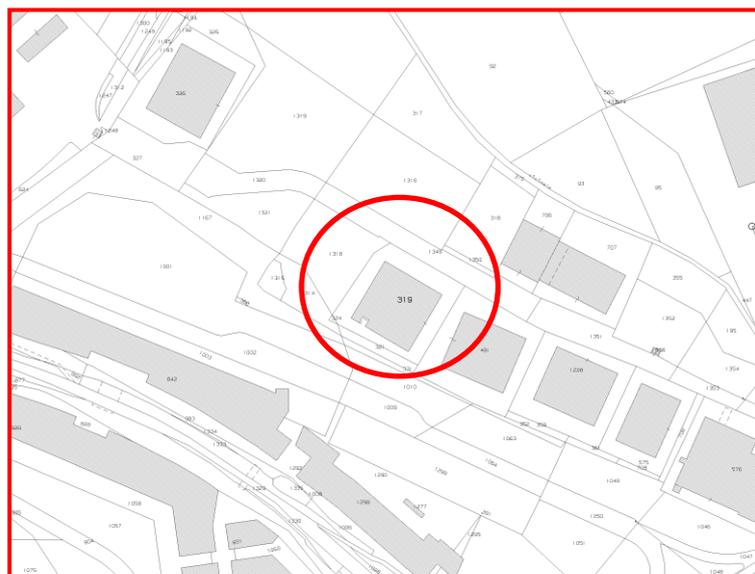
Numero di registro

Allegato 1

INQUADRAMENTO GENERALE



Comune di Barberino di Mugello, località Scopicci, Via Meucci 5



Foglio 107, particella 319

Giudice: Dr. Cosimo Crolla
Tecnico incaricato: Geom. Francesco Zingoni

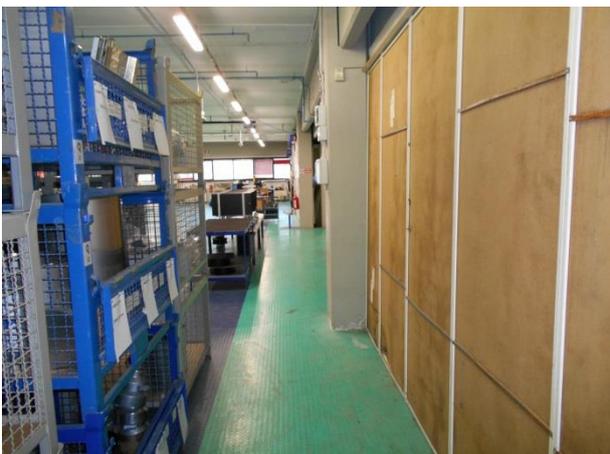
Allegato 2
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA















Allegato 3
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



Allegato 4
PLANIMETRIA CATASTALE



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0087536 del 16/07/2018

Comune di Barberino Di Mugello

Via A. Meucci

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 107

Particella: 319

Subalterno:

Compilata da:

Franchini Cristina

Iscritto all'albo:

Architetti

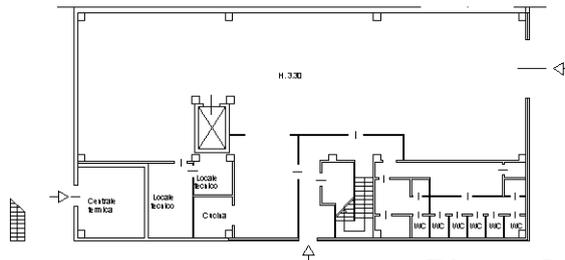
Prov. Firenze

N. 5281

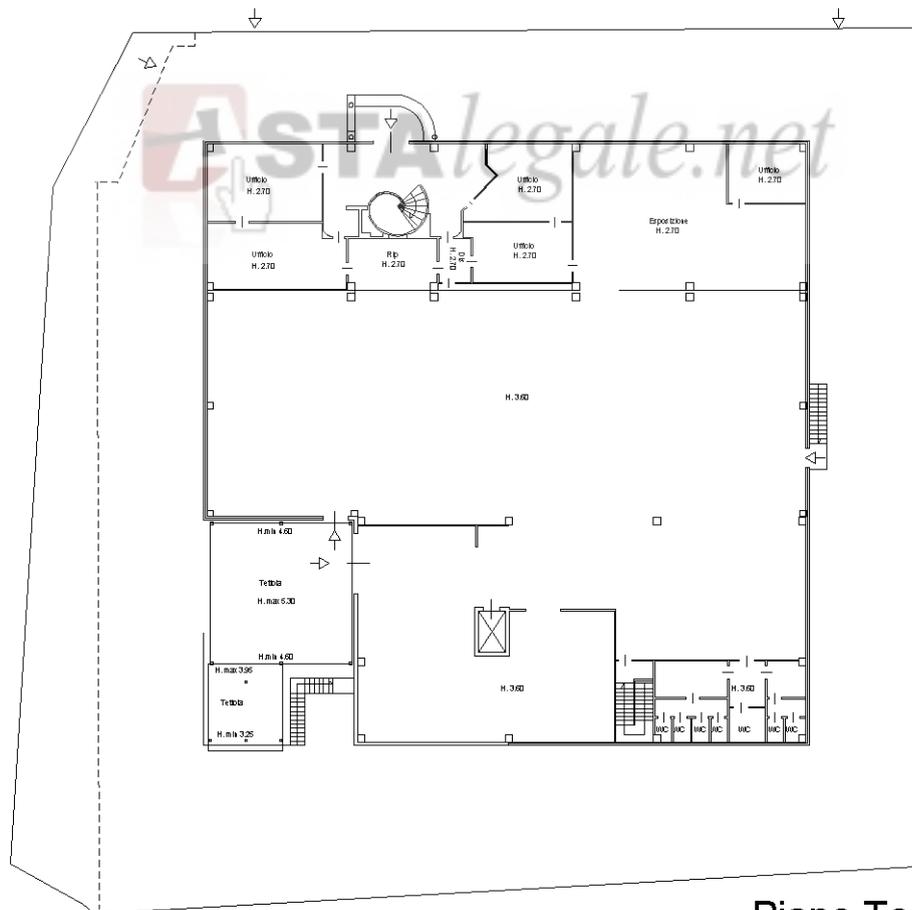
Planimetria

Scheda n. 1

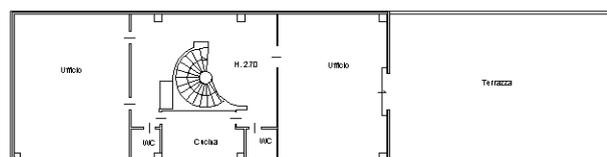
Scala 1:500



Piano Seminterrato



Piano Terreno



Piano Primo

Ultima planimetria in atti

Data: 30/01/2019 - n. T370589 - Richiedente: ZNGFNC66E24D612N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2019 - Comune di BARBERINO DI MUGELLO (A632) - < Foglio: 107 - Particella: 319 - Subalterno: 0 >
VIA A. MEUCCI n. 5 piano: S1-T-1;

Allegato 5
CERTIFICATO STORICO CATASTALE



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2019

Dati della richiesta	Comune di BARBERINO DI MUGELLO (Codice: A632)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 107 Particella: 319

INTESTATO

1	FUTURE - SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA con sede in BARBERINO DI MUGELLO	03889580480*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 16/07/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	319				D/7				Euro 16.534,00	VARIAZIONE del 13/07/2018 protocollo n. FI0087536 in atti dal 16/07/2018 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 26414.1/2018)
Indirizzo		VIA A. MEUCCI n. 5 piano: S1-T-1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A632 - Sezione - Foglio 107 - Particella 319

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	319				D/7				Euro 11.147,50	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2011 protocollo n. FI0065802 in atti dal 21/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 22754.1/2011)
Indirizzo		, VIA A. MEUCCI SNC piano: S1-T-1;										
Notifica	200541/2002				Partita	-					Mod.58	-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	319				D/7				Euro 11.147,50	VARIAZIONE del 15/03/2002 protocollo n. 190362 in atti dal 05/06/2002 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 99803.1/2002)
Indirizzo				, VIA ANTONIO MEUCCI SNC piano: S1-T-1;								
Notifica		200541/2002		Partita			-		Mod.58		-	
Annotazioni				classamento d.m. 701/94								

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	319				D/7				Euro 5.122,00	VARIAZIONE del 15/03/2002 protocollo n. 99803 in atti dal 15/03/2002 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 3500.1/2002)
Indirizzo				, VIA ANTONIO MEUCCI SNC piano: S1-T-1;								
Annotazioni				classamento proposto (D.M. 701/94)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/02/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	319				D/7				Euro 5.120,98 L. 9.915.600	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/1998 in atti dal 22/12/1999 (n. 5967.1/1998)
Indirizzo				, VIA ANTONIO MEUCCI piano: S1-T-1;								
Notifica		-		Partita			1004008		Mod.58		7467	
Annotazioni				opificio industriale - passaggi intermedi da esaminare								

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/03/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	319				D/7				L. 9.915.600	VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 19/03/1992 D. M. DEL 20 GENNAIO 1990
Indirizzo		, VIA ANTONIO MEUCCI piano: S1-T-1;										
Notifica		-		Partita		2146		Mod.58		7467		
Annotazioni		opificio industriale										

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/05/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	319				D/7				L. 16.526	COSTITUZIONE del 25/05/1990 in atti dal 02/02/1991 (n. 118362.1/1990)
Indirizzo		, VIA ANTONIO MEUCCI piano: S1-T-1;										
Notifica		-		Partita		2146		Mod.58		7467		
Annotazioni		opificio industriale										

Situazione degli intestati dal 17/02/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURE - SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA con sede in BARBERINO DI MUGELLO	03889580480	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/1998 Voltura in atti dal 22/12/1999 Repertorio n.: 11070 Rogante: CUDIA ERNESTO Sede: FIRENZE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5967.1/1998)	

Situazione degli intestati dal 25/05/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/5 fino al 17/02/1998
2			(1) Proprieta` per 1/5 fino al 17/02/1998
3			(1) Proprieta` per 1/5 fino al 17/02/1998
4			(1) Proprieta` per 1/5 fino al 17/02/1998
5			(1) Proprieta` per 1/5 fino al 17/02/1998
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 25/05/1990 in atti dal 02/02/1991 Registrazione: (n. 118362.1/1990)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2019

Data: 30/01/2019 - Ora: 19.19.43 Fine

Visura n.: T369618 Pag: 4

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Allegato 6
ATTO DI PROVENIENZA





TRA SCITTO
ALL'AGENZIA DEL FISCALISMO
DI FIRENZE
IL 26.02.1998
N. 3780 REG. PART.

Repertorio N. 11070

Raccolta N. 3821

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno diciassette febbraio millenovecentonovantotto

(17/02/1998)

nel mio studio posto in Firenze in via Marsilio Ficino n. 2,
alle ore sedici e minuti zero (16,00).

Dinanzi a me Avvocato Ernesto Cudia, Notaio residente in
questa città, iscritto nel ruolo notarile di Firenze, Pistoia
e Prato, non assistito dai testimoni per avervi i Componenti,
col mio consenso e d'accordo tra loro, rinunziato

si sono costituiti i signori:

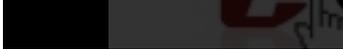
= quale parte venditrice:

[REDACTED] nata a Firenze il 11 ottobre 1947,
residente in Firenze Via Romana 12, dottore commercialista,
che interviene al presente atto, non in proprio, ma quale
Liquidatore Giudiziale della società [REDACTED] in
liquidazione ed in concordato preventivo, con sede in Vaglia
via di Basciano n. 11, capitale sociale di Lire 20.000.000
(ventimilioni) interamente versato, iscritta al Tribunale di
Firenze al n. 41418 del registro imprese (codice fiscale
02050170485) debitamente autorizzata a quanto infra con
decreto del Giudice Delegato dell'11 marzo 1997 che in
fotocopia (con accluso fotocopia dell'incartamento relativo)

**REGISTRATO
ALL'AGENZIA
DELLE ENTRATE DI
FIRENZE
IL 02/03/1998
AL N. 1568
Serie 1V**

trovasi allegato sotto lettera "A" alla scrittura privata da
me Notaio autenticata in data 18 giugno 1997 rep.n.
10152/3279 registrata a Borgo San Lorenzo il 23 giugno 1997
al n. 366, nonchè con ulteriore decreto in data 5 dicembre
1997 previo ottenimento del consenso dei creditori ipotecari
iscritti, che al presente atto - in copia di cancelleria
datata 16 febbraio 1998 si allega al presente atto sotto
lettera "A";

= quale parte acquirente:

 libero professionista, nato a Firenze il
9 agosto 1962, residente in Barberino di Mugello via
Bovecchio 41, che interviene al presente atto, non in
proprio, ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione
e come tale legale rappresentante della società "FUTURE -
Società a Responsabilità Limitata" con sede in Barberino di
Mugello, iscritta al Tribunale di Firenze al n. 48698 del
registro imprese, codice fiscale n. 03889580480 (con verbale
a mio rogito in data 18 dicembre 1997 rep.n. 10823/3670
registrato a Firenze il 24 dicembre 1997 con numero da
assegnare, in corso di omologa, l'assemblea generale
straordinaria di detta società ha deliberato il trasferimento
della sede in "località Scopicci, via Meucci s.n.c."
nell'ambito di detto Comune di Barberino di Mugello, nonchè
l'aumento del capitale sociale da Lire 70.000.000 a Lire

190.000.0
130.000.0
delibera
Io Notai
poteri de
= che cor
giugno 1
stipularc
oggetto c
= che
contrarre
condizion
= che
presentat
acquirent
con rel
tempi p
corrisper
= che c
"A" tal
convenie
prelimin
autorizz

190.000.000, versato e sottoscritto quanto a Lire
130.000.000) debitamente autorizzato a quanto infra con
delibera consiliare addì 29 settembre 1997.

Io Notaio sono certo dell'identità personale, qualità e
poteri dei Componenti, i quali, innanzitutto

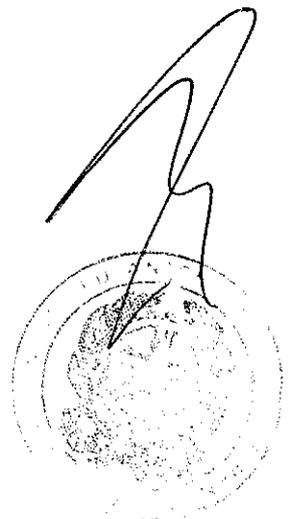
PREMETTONO

= che con la scrittura privata da me Notaio autenticata il 18
giugno 1997 citata in epigrafe, le Parti del presente atto,
stipularono un contratto preliminare di vendita dei beni
oggetto del presente atto;

= che oggi le stesse intendono adempiere all'obbligo a
contrarre reciprocamente assuntosi, essendo maturate le
condizioni di Legge e pattizie ivi richiamate e disciplinate;

= che essendosi, dopo la stipula di detto preliminare,
presentata la possibilità da parte della promittente
acquirente di effettuare il pagamento anticipato del saldo
con relativo perfezionamento del contratto definitivo in
tempi più ristretti, previa attualizzazione del prezzo
corrispettivo;

= che come da ricorso sopra allegato in copia sotto lettera
"A" tale proposta è apparsa agli organi della procedura
conveniente rispetto al regolamento rateale di cui al
preliminare, onde le Parti, debitamente e conseguentemente
autorizzate, sono addivenute a questo atto



CIO' PREMESSO

le stesse convengono e stipulano quanto segue:

NEGOZIO ED OGGETTO

La società [REDACTED] in Liquidazione ed in concordato preventivo - rappresentata come in epigrafe - vende alla società "FUTURE - Società a Responsabilità Limitata" che, pur essa come sopra rappresentata, accetta ed acquista la piena ed intera proprietà del seguente immobile:

- In Comune di Barberino di Mugello, località "Scopicci" via Meucci senza civico numero, in prossimità dell'uscita del casello Autosole di Barberino di Mugello - complesso immobiliare industriale costituito da un opificio su tre piani (seminterrato, terreno e primo) corredato da pertinenziale piazzale esclusivo - il tutto su un'area della superficie catastale complessiva di metri quadrati 3.235, ivi compresa l'area di sedime del fabbricato.

Confini: detta via, proprietà soc. Porcellane Artistiche s.n.c., beni Franchi Franca da più lati.

Al Catasto Urbano del Comune di Barberino di Mugello quanto sopra figura censito (con le precisazioni di cui in appresso) alla partita 2146 nel foglio di mappa 107 particella 319 - Via A. Meucci - piani S1-T-1 - categoria D/7 - rendita catastale di Lire 9.915.600.

Tale classamento è stato effettuato con riserva dall'U.T.E.

di Fire

registra

Si prec

erroneam

Maria G

Frassine

e ciò pe

di dich

al fine

istanza

al proto

Si prec.

accampio

mappale

589/90,

cambiame

anche, c

ricompre

allegata

In cons

presenta

n. 1039

la acco

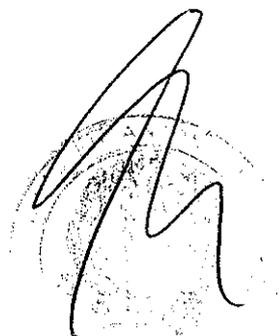
consiste

di Firenze a seguito della denuncia di accampionamento registrata in data 25 febbraio 1990 al n. 118362.

Si precisa che la suddetta partita n. 2146 risulta erroneamente intestata a certi Frassinetti Paolo, Campidori Maria Grazia, Frassinetti Roberto, Frassinetti Gianluca e Frassinetti Francesco, anzichè all'attuale società venditrice, e ciò per errata trascrizione dei dati riportati nel Modello di dichiarazione da parte dell'U.T.E. di Firenze; pertanto, al fine di correggere tale inesattezza, è stata presentata istanza al medesimo U.T.E. in data 18 aprile 1997 acquisita al protocollo n. 50098.

Si precisa, altresì, che in sede della citata denuncia di accampionamento n. 118362/1990 veniva allegato il tipo mappale n. 39239 del 9 marzo 1990, approvato con tipo n. 589/90, con il quale si provvedeva alla denuncia di cambiamento della sola particella "319 di mq. 3.230" e non, anche, della particella "324 di mq. 5" la cui area è peraltro ricompresa nel perimetro della planimetria di denuncia allegata al citato accatastamento.

In conseguenza di quanto sopra si è resa necessaria la presentazione del nuovo tipo mappale in data 4 febbraio 1998 n. 103923 il quale ricomprendendo la suddetta particella 324 la accorpa per fusione alla particella 319 dell'attuale consistenza catastale di metri quadrati 3.235.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem, possibly a seal of an official or institution.

PROVENIENZA

Quanto in oggetto è stato costruito a cura e spese della società venditrice, su area alla medesima pervenuta con atto a rogito Notaio Messeri del 15 dicembre 1986 rep.n. 34681/9208 trascritto a Firenze il 29 dicembre 1986 al n. 22426; la Dottoressa Borgioli Lia Adriana, nei nomi di cui sopra, dichiara che i relativi lavori di costruzione ebbero inizio in data 29 giugno 1987 e sono stati ultimati in data 6 aprile 1989.



Il prezzo della compravendita viene tra le Parti pattuito e convenuto in Lire 1.505.000.000 (unmiliardocinquecentocinquemilioni) oltre I.V.A. regolato come segue:

- a) quanto a Lire 610.000.000 (seicentodiecimilioni) oltre I.V.A. pagate in ragione e previsione di quest'atto in diretta dipendenza di quanto pattuito nel ridetto contratto preliminare;
- b) quanto al saldo di Lire 895.000.000 (ottocentonovantacinquemilioni) oltre I.V.A., a mezzo di assegni circolari non trasferibili che le parti dichiarano essersi scambiati fra di esse, oggi, in immediata precedenza, di quest'atto.

RINUNCIA IPOTECA LEGALE

La Part
per qua
Registri
Gli effe
da oggi.
Contestu
tradizio
alienant
diritti
oggetto.
La vendi
tutti i
attive
dell'art
attualme
di ben
conoscer
tiranti
del pe
dell'inc
normativ
i cui

La Parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale esonerando per quanto possa occorrere il competente Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrivere la relativa ipoteca.

EFFETTI

Gli effetti giuridici di questo atto decorrono e si producono da oggi.

Contestualmente alla stipula di questo atto avviene la tradizione simbolica del possesso, garantendo la parte alienante che il bene è libero e vacuo da persone, cose e diritti di godimento che possano limitare l'uso di quanto in oggetto.

CONTENUTO DEI DIRITTI

La vendita è fatta ed accettata, a corpo e non a misura, con tutti i connessi diritti, accessori, pertinenze, servitù attive e passive, nello stato di fatto (ai sensi dell'art.1477 C.C) e di diritto in cui quanto ne costituisce attualmente oggetto si trova, dichiarando la parte acquirente di ben conoscerlo e dichiarando altresì di essere a conoscenza della mancanza nelle strutture di copertura dei tiranti antisismici così come risulta dalla perizia di stima del perito del Tribunale Ing. Orlando Manetti, nonché dell'inadeguatezza dell'immobile e impianti fissi alla normativa prevista dalla Legge 626/94 e successive modifiche, i cui adempimenti e oneri faranno carico alla parte



acquirente medesima nei modi e termini delle norme vigenti.

I beni acquistati devono prima del loro utilizzo essere resi conformi, ai requisiti della legge 626/94, a ciò espressamente obbligandosi l'acquirente.

La parte acquirente espressamente dispensa la parte venditrice dalla consegna della documentazione di cui all'ultimo comma dell'art. 1477 del Codice Civile.

GARANZIE

La parte venditrice dichiara di avere la piena proprietà e disponibilità di quanto compravenduto garantendo la parte acquirente come per legge, per ogni caso di evizione e per la libertà dei beni da oneri e vincoli di qualunque natura e genere, anche amministrativi e fiscali, liti pendenti, diritti di prelazione, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli (articoli 1489 e seguenti del C.C), fatta eccezione:

= ipoteca giudiziale iscritta il 21 settembre 1990 al n. 5091 del registro particolare a favore della "SPA GANDOSI" con sede in S. Lazzaro di Savena per Lire 650.000.000 di cui Lire 517.975.004 di capitale nascente da decreto ingiuntivo n. 5560/90 emesso dal Tribunale di Firenze il 13 marzo 1990;

= ipoteca giudiziale iscritta il 30 novembre 1991 al n. 6174 del registro particolare a favore della Cassa di Risparmio di Firenze per Lire 630.000.000 di cui Lire 444.242.561 di

capit

dal :

= ip

del :

per

decre

del 3

= ipo

del :

Lire

da de

in dat

= de

comple

al n.

GANDOS

La Do

epigra

da og

suddet

In coi

47/bis

modific

capitale nascente da decreto ingiuntivo avente n. 7469 emesso dal Tribunale di Firenze in data 30 novembre 1991;

= ipoteca giudiziale iscritta il 2 dicembre 1991 al n. 6206 del registro particolare a favore Banca Commerciale Italiana per Lire 130.000.000 di cui Lire 88.326.565 nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze n. 7506 del 30 novembre 1991;

= ipoteca giudiziale iscritta il 12 dicembre 1991 al n. 6748 del registro particolare a favore della Banca Toscana per Lire 100.000.000 di cui Lire 73.035.834 di capitale nascente da decreto ingiuntivo n. 7745 emesso dal Tribunale di Firenze in data 12 dicembre 1991;

= del pignoramento notificato il 23 gennaio 1992, di complessive Lire 608.152.069 e trascritto il 15 febbraio 1992 al n. 5332 del registro particolare a favore della "SPA GANDOSSI" predetta.

La Dottoressa Lia Adriana Borgioli, nei nomi di cui in epigrafe, promette e si obbliga, entro e non oltre tre mesi da oggi, ad ottenere i consensi alle cancellazioni dei suddetti gravami.

DICHIARAZIONI URBANISTICHE

In conformità al disposto dell'art. 17 nonché dell'art. 47/bis della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, la dottoressa Lia Adriana

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem, possibly a professional or institutional seal.

Borgioli, nei nomi suddetti - sotto la sua responsabilità,
dichiara:

= che la costruzione dell' edificio compravenduto, risulta
effettuata in conformità e nel rispetto della concessione
edilizia n. 1609 rilasciata dal Sindaco del Comune di
Barberino di Mugello il 13 giugno 1987 e successiva variante
n. 1691 del 14 gennaio 1988;

= che, in ordine alle opere di urbanizzazione si è provveduto
al pagamento degli oneri previsti nella concessione;

= che quanto oggetto della presente vendita non ha subito
interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso o
quant'altro che avrebbero richiesto autorizzazione o
concessione.

Infine dichiara ed attesta, assumendone la relativa
responsabilità, l'assoluta regolarità urbanistica, in
generale ed in ciascuna sua parte (ivi comprese le
pertinenze) di quanto oggetto della presente compravendita.

DICHIARAZIONI FISCALI

A) Con riferimento all'art. 3 comma 13-ter della Legge 26
giugno 1990 n. 165, la dottoressa Lia Adriana Borgioli,
sempre nei nomi predetti - previa ammonizione da me notaio ad
essa fatta sulle pene comminate dalla legge per le
dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti
della legge 4 gennaio 1968 n. 15, sotto la sua

responsa

dei ber

denuncia

presenta

"bene

nell'inv

B) Agli

la pres

trova

131/86.

C) Le

dell'art

poter u

previsto

D) L'im

mi con:

sottosc

alla d

legisla

Le spes

della p

I Comg

essendo

responsabilità, dichiara ed attesta che il reddito fondiario dei beni in oggetto non è stato dichiarato nell'ultima denuncia dei redditi, per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna, poichè trattasi di "bene strumentale" e come tale risulta iscritto nell'inventario di cui all'art. 2217 del codice civile.

B) Agli effetti della registrazione le parti dichiarano che la presente compravendita è soggetta ad I.V.A. e pertanto trova applicazione il disposto dell'art. 40 del D.P.R. 131/86.

C) Le Parti chiedono l'applicazione del primo comma dell'art.12 della legge 13 maggio 1988 n. 154 al fine di poter usufruire del procedimento di valutazione automatica previsto dall'art. 52 del D.P.R 131/1986.

D) L'imposta INVIM gravà come per legge. La parte venditrice mi consegna la relativa dichiarazione da essa redatta e sottoscritta. Il valore finale ai fini INVIM viene determinato alla data del 31 dicembre 1992 ai sensi del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992.

SPESE

Le spese della vendita e sue conseguenziali, sono a carico della parte acquirente.

I Componenti mi esonerano dalla lettura dell'allegato essendone in facoltà di legge.



Ho infine letto il presente, scritto da persona di mia fiducia su pagine undici di tre fogli ai Componenti che lo approvano, alle ore diciassette e minuti zero (17,00).

Firmati: Lia Adriana Borgioli; Gramigni Stefano; Ernesto

Cudia notaio

Copia conforme al suo originale.

Firenze, il **22 FEB 2019**

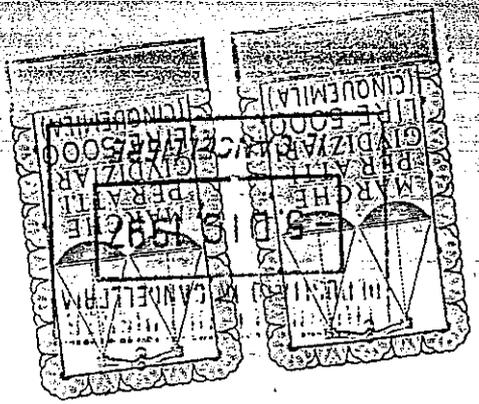


 ASTAlegale.net

Cor
G:
Liq
ISTANZI
OFFERTA
l.mo S.
sotto
on stu
alità
pigrife
che
resente
arberin
lescritt
uffici
i ammi:

Allyeto A
Lupatone NOTO

064



Tribunale di Firenze
Sezione Fallimentare

Concordato preventivo con cessione dei beni

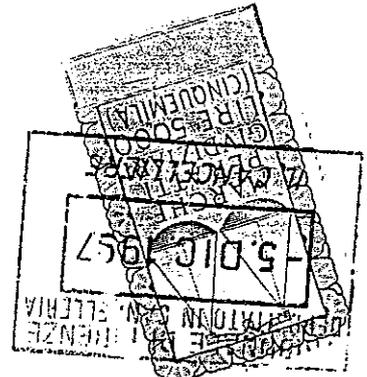


N.ro Reg. proc.: 544

Giudice Delegato: Dott. Sebastiano Puliga

Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Lia Borgioli

** **



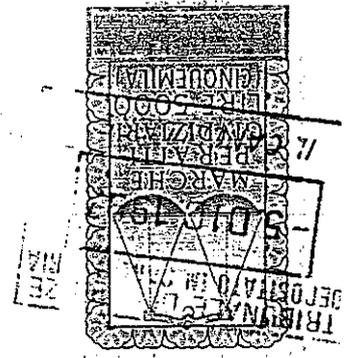
ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALL'ACCETTAZIONE DELLA
OFFERTA DI PAGAMENTO ANTICIPATO DELL'IMMOBILE SOCIALE



** **

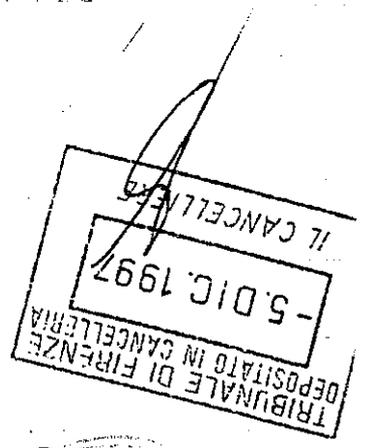
1.mo Sig. Giudice Delegato,

sottoscritta Lia Borgioli, Dottore commercialista,
in studio in Firenze, Piazza Indipendenza 10, in
qualità di Liquidatore Giudiziale della procedura in
cui si trova, sigrafe,



P R E M E S S O

che nell'attivo della procedura risulta essere
presente un immobile industriale posto nel comune di
Arberino del Mugello, via Meucci 25, così come meglio
descritto nella relazione di stima del perito
incaricato, Ing. Orlando Manetti, allegata alla domanda
per l'ammissione al concordato preventivo;



che in data 18 giugno 1997 questa procedura, previa autorizzazione del Giudice Delegato, con il consenso espresso da parte dei creditori ipotecari ed il parere favorevole del Comitato dei creditori, ha stipulato un contratto preliminare di compravendita dell'immobile situato con la società Future s.r.l.;

che in tale contratto è previsto un piano di pagamento rateale da parte della società proponente l'acquisto, articolato secondo il dispositivo contrattuale che si allega in copia alla presente e conclusosi nel giugno 1999;

che la stessa società proponente l'acquisto fa ora pervenire allo scrivente Liquidatore Giudiziale una offerta di pagamento anticipato, con conseguente anticipazione della stipula del contratto di compravendita, che si allega;

che lo scrivente Liquidatore Giudiziale, allo scopo di poter valutare la convenienza dell'operazione, ha provveduto a richiedere all'Istituto di credito della procedura, un conteggio di attualizzazione dell'originario piano di pagamento rateale, effettuato al tasso lordo del 5,8%, quale prevedibile saggio medio di rendimento nel periodo di rateazione, ottenendo un risultato pari a lire 960 l/mil. ca., che conferma la



congruità dell'offerta pervenuta dalla società
proponente l'acquisto;

che, viste le problematiche incontrate dalla
procedura nei rapporti con la società concordataria,
sarebbe essere opportuno ridurre i tempi per una
eventuale chiusura della procedura;

C H I E D E

che la S.V. voglia esaminare l'offerta pervenuta,
eventualmente autorizzandone la favorevole presa in
considerazione, affinché questo organo, previa
chiesta dei relativi consensi dei creditori ipotecari
e il parere del Comitato dei creditori, possa
ervenire alla stipula del contratto definitivo nei
termini prospettati.

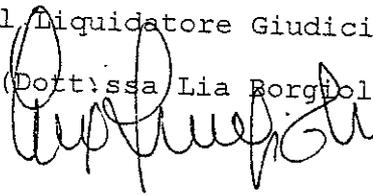
** **

in osservanza.

Perennze, li 5 dicembre 1997

Il Liquidatore Giudiziale

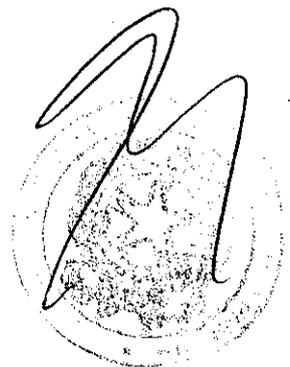
(Dott.ssa Lia Borgioli)



Legato: - copia offerta di pagamento anticipato;
- copia contratto preliminare di
compravendita;

*Si ottiene il consenso espresso e scritto
degli ipotecari iscritti, il parere del CS
è favorevole*

R. 5/12/97

NALE FIRENZE

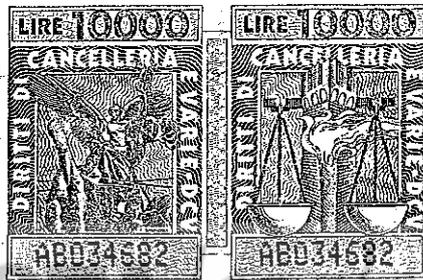
CONFORME ALL'ORIGINALE

16 FEB. 1998

067

Il Cancelliere

Il Funzionario di cancelleria
Dott. Sandro Pettinato



STALEGATE.NET