

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio Fallimenti



Giudice Delegato: d.sa Rosa Selvarolo

Curatore: D.sa Gabriella Armano

REG FALL. 88/2018



Fallimento

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Il sottoscritto ing. Duccio Feri iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al n. 4196, con studio in via Gioacchino Rossini, 4 – Firenze, è stato incaricato dal Giudice Delegato Dott.sa Rosa Selvarolo data 10 settembre 2018 di provvedere alla valutazione degli immobili relativi al fallimento di cui in oggetto.



Al fine di espletare l'incarico è stata fissata una visita di sopralluogo presso gli immobili di proprietà della società in data 5 Dicembre 2018

In tale sede sono stati effettuati i rilievi di massima e sono state scattate alcune fotografie allegate alla presente relazione (**allegato n. 1**).

Successivamente il sottoscritto provvedeva ad acquisire presso gli uffici competenti del Comune di Monsummano Terme il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni di proprietà del Fallimento (**allegato n. 4**) ed a visionare presso gli stessi uffici le Pratiche Edilizie depositate.



Dopo avere esperito le necessarie operazioni di individuazione e verifica, in base agli accertamenti ed ai rilievi eseguiti, il sottoscritto è in grado di presentare la seguente



RELAZIONE

Individuazione dei beni immobili

Le proprietà della Società in oggetto si trovano nel comune di Monsummano Terme (PT), in zona pianeggiante a carattere rurale a pochi chilometri dall'abitato di Monsummano Terme.

Trattasi di un complesso agrituristico costituito da 2 fabbricati uniti da un passaggio coperto con vetrate sui lati, un ampio resede circostante sul quale è stata costruita una piscina interrata ed una porzione di terreno agricolo adiacente, sulla quale è stato realizzato un campo da tennis ed un recinto per i cavalli, con le relative stalle costituite da strutture più o meno precarie in legno.

Il compendio immobiliare è costituito da:

1. Fabbricato denominato "A" – a due piani fuori terra, con ampio porticato in legno con pilastri in muratura su un lato lungo ed altro porticato analogo in angolo. La struttura è in muratura, con copertura in laterizio, facciate intonacate con finestre incorniciate. Internamente vi è una scala in muratura che conduce al piano superiore.
2. Fabbricato denominato "B" - a due piani fuori terra, con due piccoli portici in muratura e scale esterne per l'accesso al piano superiore. La struttura è in muratura, con copertura in laterizio, facciate intonacate con finestre incorniciate.

Intorno ai due fabbricati vi è un ampio resede in parte pavimentato in cotto, in parte coperto in ghiaia. Nella porzione rimanente del resede è stata realizzata la piscina, con intorno un ampio terreno a prato, contornato da cespugli che delimitano la proprietà.

Descrizione catastale delle unità immobiliari

In comune di MONSUMMANO TERME (FI), via dei Poderi, 1142.

I beni immobili sono rappresentati al CATASTO FABBRICATI del comune di Monsummano Terme (FI) al foglio 16 particella 66 – Cat D/10, Rendita Catastale € 7.416,00

Il terreno è rappresentato al CATASTO TERRENI del comune di Monsummano Terme (FI), al foglio 16, come segue:

- particella 41 – qualità Seminativo arborato classe 2 Superficie 6720 mq
- particella 1040 – qualità Seminativo classe 1 Superficie 200 mq
- particella 1042 – qualità Vigneto classe 2 Superficie 2125 mq

Descrizione del complesso immobiliare

La proprietà è costituita da un complesso agrituristico, formato da 2 fabbricati:

1. FABBRICATO “A”: con pianta di forma ad L, a due piani fuori terra, con ampio pergolato su un lato e porticato in angolo, entrambi realizzati con struttura in legno- Internamente è diviso in 6 appartamenti (1 monolocale e 2 bilocali al piano terreno e 3 bilocali al piano primo), oltre ampia cucina con spogliatoio, disimpegno e bagno al piano terreno.

Consistenza:

Superficie dei 6 appartamenti – mq 256

Superficie cucina, magazzino, disimpegno e servizi – mq 59

TOTALE FABBRICATO A mq 315

Oltre Porticato e Pergolato per complessivi mq 90

2. FABBRICATO “B”: di forma rettangolare allungata, a due piani fuori terra, con porticati simmetrici e scale in muratura esterne per l’accesso al primo piano. Internamente al piano terreno si trova un ampio locale adibito a sala ristorazione e reception, oltre servizi igienici, disimpegno e locali tecnici. Al primo piano si trovano 4

appartamenti indipendenti (tre monolocali ed un bilocale, ciascuno con bagno).

Consistenza:

Superficie dei 4 appartamenti – mq 105

Superficie Sala ristorazione, magazzino, servizi P.T.– mq 110

TOTALE FABBRICATO B mq 215

Oltre Porticati per complessivi mq 12 e locali tecnici per mq 16

I due fabbricati sono messi in comunicazione internamente da un porticato realizzato con struttura in legno e pareti in vetro, esteso per circa 20 mq.

La proprietà comprende anche un ampio resede adiacente ai 2 fabbricati con piscina interrata e strutture precarie adibite a spogliatoi.

Infine sul lato opposto della strada di accesso al complesso è presente un terreno agricolo a giacitura piana, di forma irregolare, sul quale è stato costruito un campo da tennis recintato ed una struttura adibita a maneggio.

La zona è collegata alla viabilità ordinaria con strada bianca, in zona limitrofa al centro abitato di Monsummano.

Stato di possesso dell'immobile

La proprietà è pervenuta alla società , per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Beretta Anguissola di Pescia in data 4.12.2013 Rep. 18586/8594, trascritto in data 17.12.2013 al numero 2867 R.P.

Formalità, vincoli o oneri

TRASCRIZIONI:

- Verbale di Pignoramento immobiliare promosso da Cassa di Risparmio di Volterra SpA, emesso dal Tribunale di Pistoia, Rep 5177 del 4.01.2018, trascritto a Pistoia in data 16.01.2018 al numero 236

R.P.

- Sentenza dichiarativa di fallimento della
con Atto Rep 93/2018 del 30.05.2018, trascritto in data 7.12.2018 al
numero 4109 R.P.

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario, con
Atto ai rogiti del Notaio Beretta Anguissola di Pescia Rep 18588/8596
in data 4.12.2013, iscritta in data 17.12.2013 al numero 744 R.P.
- Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario, con
Atto ai rogiti del Notaio Beretta Anguissola di Pescia Rep 18589/8597
in data 4.12.2013, iscritta in data 17.12.2013 al numero 745 R.P.
- Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario, con
Atto ai rogiti del Notaio Beretta Anguissola di Pescia Rep 19131/8902
in data 15.07.2015, iscritta in data 16.07.2015 al numero 465 R.P.
- Ipoteca legale derivante da Decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale
di Pistoia con Atto Rep 4260/2015 in data 16.12.2015, iscritta in data
19.12.2015 al numero 951 R.P.
- Ipoteca legale derivante da ipoteca per concessione
amministrativa/riscossione, emesso dall’Agenzia delle Entrate con
Atto Rep 2230/4117 in data 6.09.2017, iscritta in data 6.09.2017 al
numero 651 R.P.

Regolarità Urbanistica ed Edilizia

Il complesso agrituristico attuale è stato realizzato mediante presentazione delle seguenti pratiche Edilizie:

- P.D.C. 20/2002 – Programma di Miglioramento Ambientale presentato
con Prot. 10234 del 9/05/2001 (Atto unilaterale d’Obbligo Edilizio Rep.
17951/8190 del 27.12.2001). A tale Pratica Edilizia (N. 146/99) è
seguito il rilascio della Concessione n. 20/2002 del 21.1.2002
- P.E. 211/2002 – Deposito GPL. D.I.A. n.16203 del 25.07.2002 (Parere
preventivo VVFF 980/11030 del 17.07.2002)

- P.E. 335/2002 – Variante alla C.E. 20/2002 per realizzazione di piscina – D.I.A. Prot. 25268 del 10.12.2002
- D.I.A. n. 276/2003 – Modifiche interne. L.R. 76/94 Art. 5 – Parere favorevole del Servizio Agricoltura della provincia di Pistoia Prot. 129640 del 29.08.03
- D.I.A. n. 108 del 26.03.05, presentata con Prot. 6280 – Modifiche interne e realizzazione di piccolo volume tecnico a corredo dell'attività (passaggio coperto tra Fabbricato "A" e fabbricato "B")
- Abitabilità SUAP del 10.05.2003, Pratica n. 16/03
- D.I.A. n. 63/2011 – Opere di cui alle Ordinanze nn. 69 e 71 / 2011 (Dichiarazione di Inagibilità a seguito di incendio). Fine lavori Prot. 3723 del 24.03.2011. Aut. Unica C.P.I. Prot. 2710 del 7.03.2012
- S.C.I.A. n. 108/2013 del 15.10.2013, con Prot 12762 – Ampliamento fabbricato per attività agrituristica come da Atto di Assenso n. 24/2011. Fine lavori il 12.10.2016.
Realizzato collegamento tra i 2 fabbricati come da Atto di Assenso n. 28 del 31.10.2014, rilasciato dopo presentazione di Integrazioni Prot. 14840 del 25.11.2013. Genio Civile Prot. 11945 del 19.01.2015, con Fine Lavori del 7.04.2016
- Integrazioni al Deposito finale della S.C.I.A. n. 108/2013, presentate con Prot. 1045 del 17.01.2017

Le planimetrie catastali agli atti (**Allegato n. 2**) sono state presentate nel 2013 a seguito della presentazione della suddetta S.C.I.A. La rappresentazione grafica differisce leggermente dallo stato attuale in quanto nella planimetria catastale agli atti non sono presenti alcune piccole modifiche al piano terreno del Fabbricato "A", nonché la struttura di collegamento realizzata al piano terreno tra i due Fabbricati "A" e "B". Infatti a seguito delle Integrazioni al Deposito finale della S.C.I.A. del 2013 (presentate come sopra specificato nel 2017) non è stata presentata la Variazione catastale con l'esatta rappresentazione degli spazi interni e con la struttura di collegamento tra i 2 fabbricati.

Pertanto lo stato attuale risulta conforme a quanto riportato nelle tavole (**Allegato n. 3**) delle Integrazioni al Deposito finale della S.C.I.A. n. 108/2013, presentate con Prot. 1045 del 17.01.2017.

Da un confronto avuto con i progettisti degli interventi sopra citati, risulta che per l'ultima pratica edilizia presentata (SCIA n. 108/2013) è stata presentata una fine lavori parziale, in quanto permangono alcune opere di finitura da effettuare (edili ed impiantistiche) e deve essere presentata l'Attestazione di Agibilità, oltre all'Aggiornamento della planimetria Catastale agli atti.

Risulta inoltre la presenza di un pozzo insistente nell'area, per il quale deve essere richiesta l'Autorizzazione Sanitaria.

Infine, per usufruire della piscina a servizio del complesso agrituristico, oltre alle necessarie opere di adeguamento impiantistico (in quanto inutilizzata da anni), deve essere presentata Pratica di deroga a quanto richiesto dalla Legge Regionale n. 54/2018.

Tutto quanto sopra elencato comporta oneri a carico del possibile acquirente (lavori di finitura edili ed impiantistici, oltre a spese tecniche) che risultano di difficile stima.

Per quanto riguarda il Terreno agricolo, si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Monsummano Terme, per le 3 particelle (**Allegato n. 7**). Da questo si evince che, a parte una striscia riguardante le particelle n. 41 e n. 1040, che è compresa in zona "*Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa*" (Art. 135 delle N.T.A.), il resto dei terreni rientra in zona "*E1 – Aree ad agricoltura promiscua*" (Art. 87 delle N.T.A.).

Pertanto la presenza di alcune strutture fatiscenti presenti intorno alla piscina, nonché i campi da tennis con relative recinzioni e le strutture precarie utilizzate per il maneggio, non risulta conforme con la destinazione agricola dei terreni sui quali tali strutture insistono.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la valutazione delle due unità immobiliari descritte si procede con stima sintetica in base ai prezzi di mercato nella zona, tenendo presenti le caratteristiche costruttive e le rifiniture, la consistenza, l'ubicazione, il mediocre stato di uso e manutenzione.

Si riepiloga la consistenza:

FABBRICATO A:

Superficie dei 6 appartamenti –	mq 256
<u>Superficie cucina, magazzino, disimpegno e servizi –</u>	<u>mq 59</u>

TOTALE FABBRICATO A **mq 315**

Oltre Porticato e Pergolato per complessivi mq 90

FABBRICATO B:

Superficie dei 4 appartamenti –	mq 105
<u>Superficie Sala ristorazione, magazzino, servizi P.T.–</u>	<u>mq 110</u>

TOTALE FABBRICATO B **mq 215**

Oltre Porticati per complessivi mq 12 e locali tecnici per mq 16

Completa la proprietà il terreno agricolo, esteso per circa 9.000 mq complessivi

Si applicano i seguenti valori unitari, che tengono conto del contesto ambientale, delle finiture, ma anche delle opere necessarie per il completamento del complesso immobiliare, nonché delle spese tecniche necessarie per sanare le difformità riscontrate

€/mq 1.200 per la superficie dei 2 fabbricati A e B

La presenza della piscina (pur con le opere necessarie per il completamento) si ritiene che incrementi il valore degli immobili del 10%.

Pertanto si assegna prudenzialmente un valore unitario di €/mq 1.300,00 alla superficie dei due Fabbricati A e B, come sopra determinata.

Tale valore è comprensivo del resede esterno, dei porticati e dei locali tecnici presenti.

Pertanto:

Superficie complessiva dei fabbricati A e B – mq 530

Si ottiene quindi:

mq 530 X €/mq 1.300 = **€ 689.000**

Al terreno agricolo, esteso per circa 9.000 mq, considerando i valori agricoli medi della zona, l'ubicazione e le caratteristiche morfologiche, si assegna un valore commerciale di **€ 31.000,00**

Pertanto al complesso immobiliare descritto si assegna un valore commerciale totale di **€ 720.000,00**

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico, il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Firenze, 2 MARZO 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. DUCCIO FERI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie catastali agli atti dei fabbricati
3. Planimetrie dello stato di Deposito delle Integrazioni al Deposito finale della SCIA del 2013
4. Visura catastale per soggetto
5. Visura catastale storica per immobile (del complesso immobiliare)
6. Estratto di mappa con indicazione della proprietà
7. Certificato di Destinazione Urbanistica dei Terreni

