

TRIBUNALE DI FIRENZE

Quinta Sezione Civile

Collegio Fallimentare

Concordato Preventivo n.07/2019

Giudice Delegato dei Fallimenti Dott. Cristian Soscia

Curatore Dott. Neri Bonami Lori

SOCIETA' "GRAFICHE TAMBURINI S.R.L."

PERIZIA di STIMA

Studio Tecnico Il Magnifico

Geom. DUCCIO LAMI

Iscritto Albo dei Geometri di Firenze al n.4786/14

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze n.8210

Email – duccio.lami@gmail.com : PEC – duccio.lami@geopec.it

INDICE

01. PREMESSA	p. 3
02. OPERAZIONI PERITALI	p. 3
03. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	
03.01 Descrizione	p. 4
03.02 Dotazione impiantistica e classificazione energetica	p. 5
03.03 Individuazione catastale	p. 5
03.04 Restituzione foto e planimetria	p. 6
04. POSSESSO ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	p. 13
05. ISPEZIONE IPOTECARIA	p. 13
06. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	
06.01 Situazione Urbanistica	p. 14
06.02 Pratiche edilizie	p. 15
07. GIUDIZI DI CONFORMITA'	
07.01 Conformità urbanistico-edilizia (rif. L.47/1985 e s.m.i.)	p. 16
07.02 Conformità catastale (rif. D.L. 78/2010)	p. 16
07.03 Conformità impiantistica (rif. L.10*1991 e s.m.i.)	p. 16
08. VALUTAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE	
08.01 Criteri di stima adottati	p. 17
08.02 Superficie commerciale	p. 17
08.03 Valori unitari	p. 18
08.04 Stima Finale	p. 18
09. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO (BASE D'ASTA)	
09.01 Coefficienti correttivi	p. 19
09.02 Valore vendita giudiziaria	p. 19
10. CONCLUSIONI	p. 20
ALLEGATI	da p. 21

01. PREMESSA

Con Istanza del 13.11.2020 il Sig. Giudice della Sezione Fallimentare il Dott. Cristian Soscia ha dato seguito all'incaricato già precedentemente assegnato al sottoscritto C.T.U. Geom. Duccio Lami, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4786/14, con studio in Via Lorenzo Il Magnifico, 69, Firenze, Tel./Fax 055/472.473 – email: duccio.lami@gmail.com, PEC: duccio.lami@geopec.it, di procedere al completamento della valutazione dei beni iscritti nel procedimento di Concordato Preventivo della Società GRAFICHE TAMBURINI S.R.L., nella procedura di Concordato Preventivo n.07/2019 (allegato “A”), finalizzata alla predisposizione della vendita corredandola della parte urbanistica.

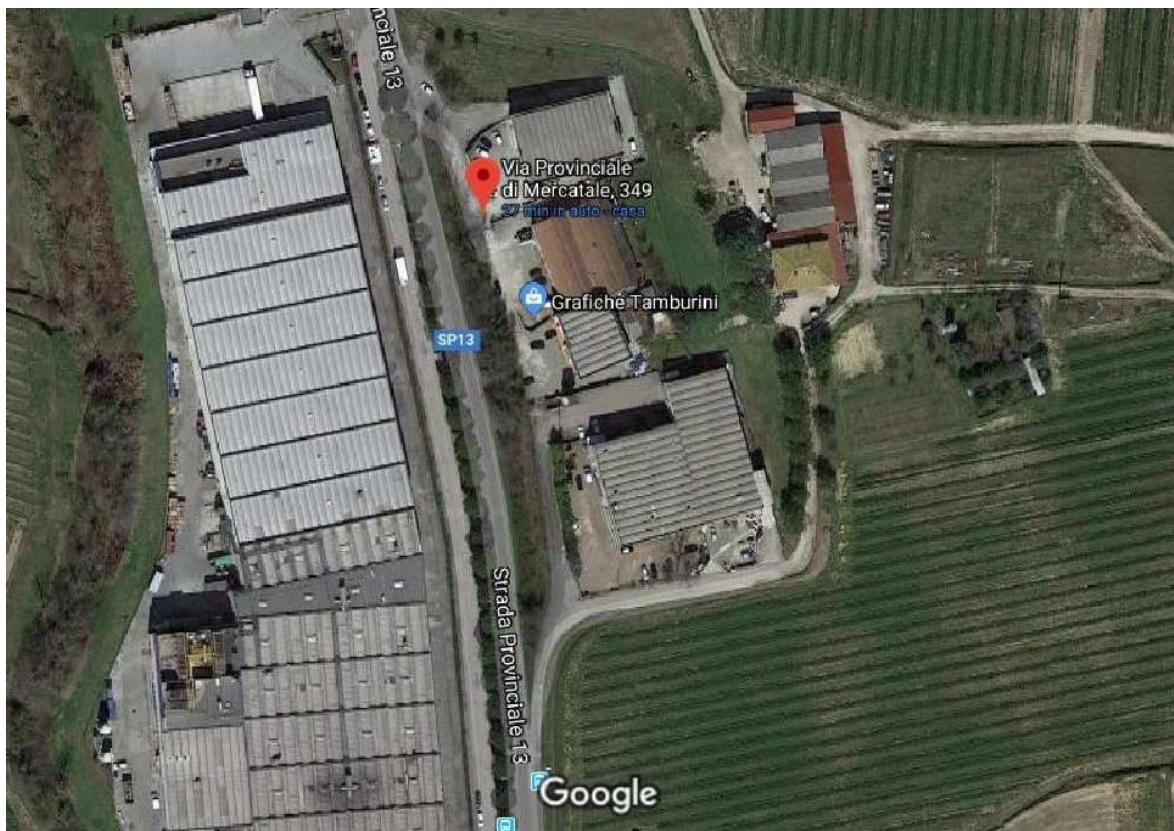
02. OPERAZIONI PERITALI

Ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., esaminati i documenti contenuti in atti per i beni oggetto della valutazione, ha provveduto come segue;

- ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze la necessaria documentazione catastale;
- ad eseguire opportuno sopralluogo sul posto mediante accertamenti metrici e relativa documentazione fotografica;
- a verificare presso gli archivi comunali settore edilizia la veridicità delle conformità urbanistiche.

Infine il sottoscritto C.T.U. ha provveduto inoltre ad assumere tutte le necessarie informazioni riguardanti il mercato immobiliare della zona dove si trovano le unità immobiliari, con particolare riferimento ai beni analoghi a quelli oggetto di stima ed in base alle indagini ed agli accertamenti effettuati, il sottoscritto C.T.U. rimette la relazione di valutazione che ne segue.

03. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE



03.01 Descrizione

Trattasi di fabbricato ad uso industriale, posto nel Comune di Vinci (FI) esattamente in Via Provinciale di Mercatale n.349.

Con accesso diretto dalla pubblica Via, il complesso industriale si articola in due corpi di fabbrica comunicanti fra loro, uno di più antica edificazione su un unico livello fuori terra, l'altro di più recente costruzione su due livelli fuori terra, oltre ad un resede circostante.

Il corpo di fabbrica di più antica edificazione "A", si articola in cinque vani ad uso laboratorio, di ampiezze diverse tra loro, oltre un locale camera oscura, un locale spogliatoio ed i servizi igienici ad uso del personale.

Il corpo di fabbrica di più recente costruzione "B", invece presenta al piano terreno un ampio ambiente ad uso laboratorio, un vano scale di ingresso che porta al piano primo, un locale

spogliatoio e w.c.. Al piano primo, al quale si accede sia dal vano scale appena detto, che da una scala di collegamento situata nella porzione di più antica edificazione “A”, si trova un altro ambiente laboratorio, quattro vani ad uso ufficio ed un locale w.c..

Il complesso presenta anche alcune sistemazioni esterne, come una ampia tettoia tergale, un locale C.T. ed un resede che circonda tutto il complesso, in parte con pavimentazione carrabile destinata a parcheggio e scarico/carico ed in parte a verde.

La porzione di fabbricato di più antica edificazione “A”, si presenta in parte con struttura portante in pilastri e travi di cemento, copertura a volta in latero cemento, tamponature esterne con mattoni a faccia vista, pavimentazione in parte industriale in parte in ceramica ed infissi esterni in alluminio.

La porzione di fabbricato di più recente costruzione “B”, si presenta con struttura portante in pilastri prefabbricati, copertura con travi ad “Y”, solaio di interpiano in lastre Spiroll, murature di tamponamento esterne in poroton intonacate a civile, pavimentazione in parte industriale in parte in ceramica ed infissi esterni in alluminio.

03.02 Dotazione impiantistica e classificazione energetica

La dotazione impiantistica è completa ma di non verificata funzionalità. Sono presenti impianto elettrico sottotraccia, telefono e TV, impianto di riscaldamento indipendente alimentato a gas. Non reperita alcuna certificazione impiantistica.

Classificazione energetica: attualmente assente.

03.03 Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Vinci l'intera unità oggetto di valutazione risulta individuata nel foglio n.45 dalla particelle n.386, quale ente urbano.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci l'intera unità oggetto di valutazione risulta identificata come segue;

- Quota di proprietà 1/1, attualmente censita in categoria **D/7**, rendita catastale di **€ 13.628,00**,

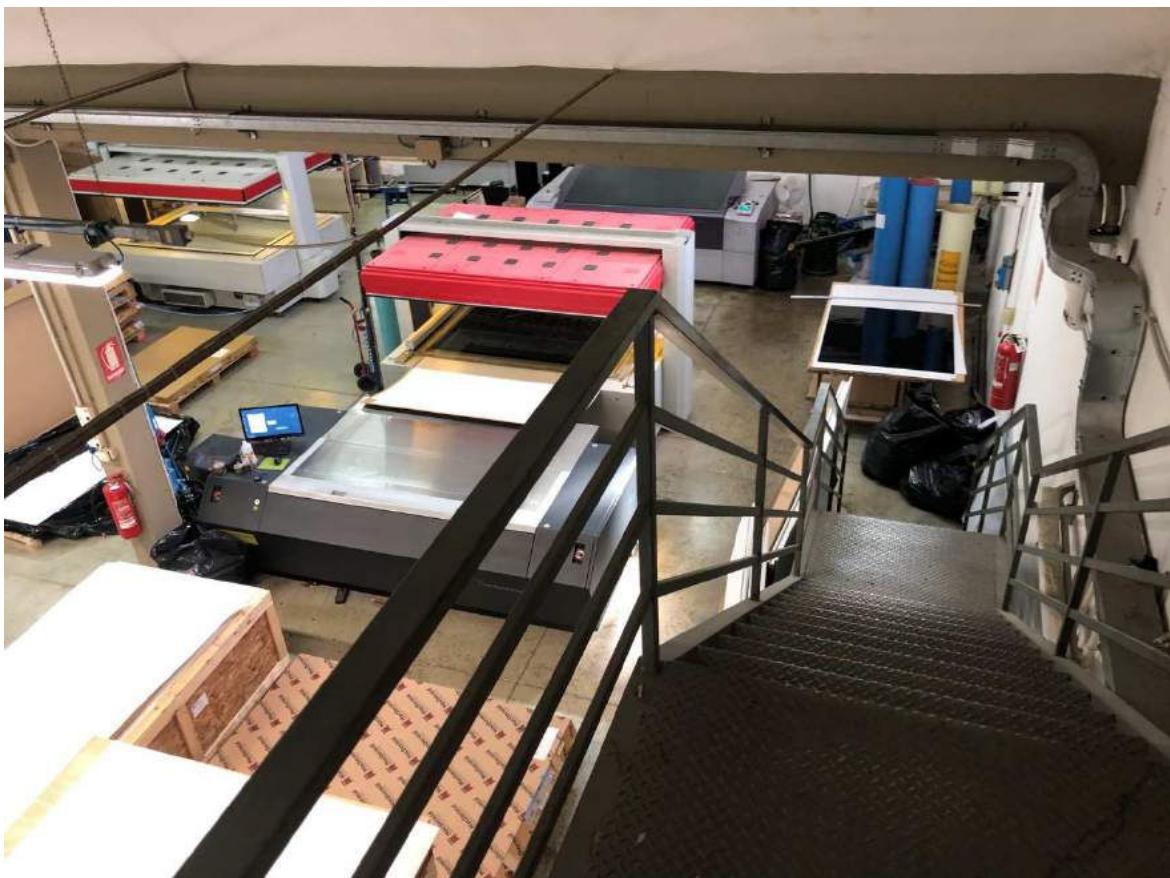
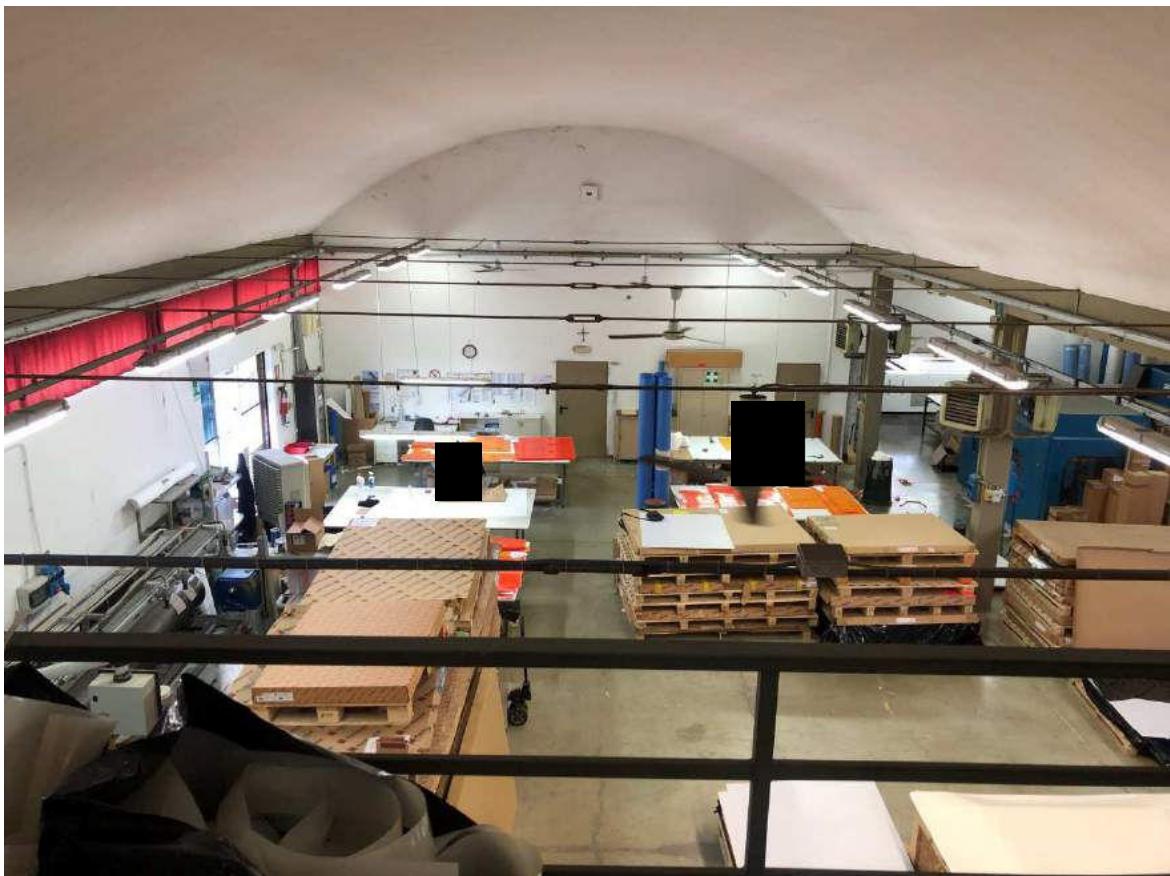
*individuata nel foglio n.**45**, dalla particella n.**386** subalterno n.**500**.*

Detto classamento deriva dalla variazione per “ampliamento” del 25.09.2003 con protocollo n.293627, alla quale è seguita la variazione attualmente agli atti per “esatta rappresentazione grafica” protocollo n.FI0030990 del 05.03.2018.

03.04 Restituzione fotografica







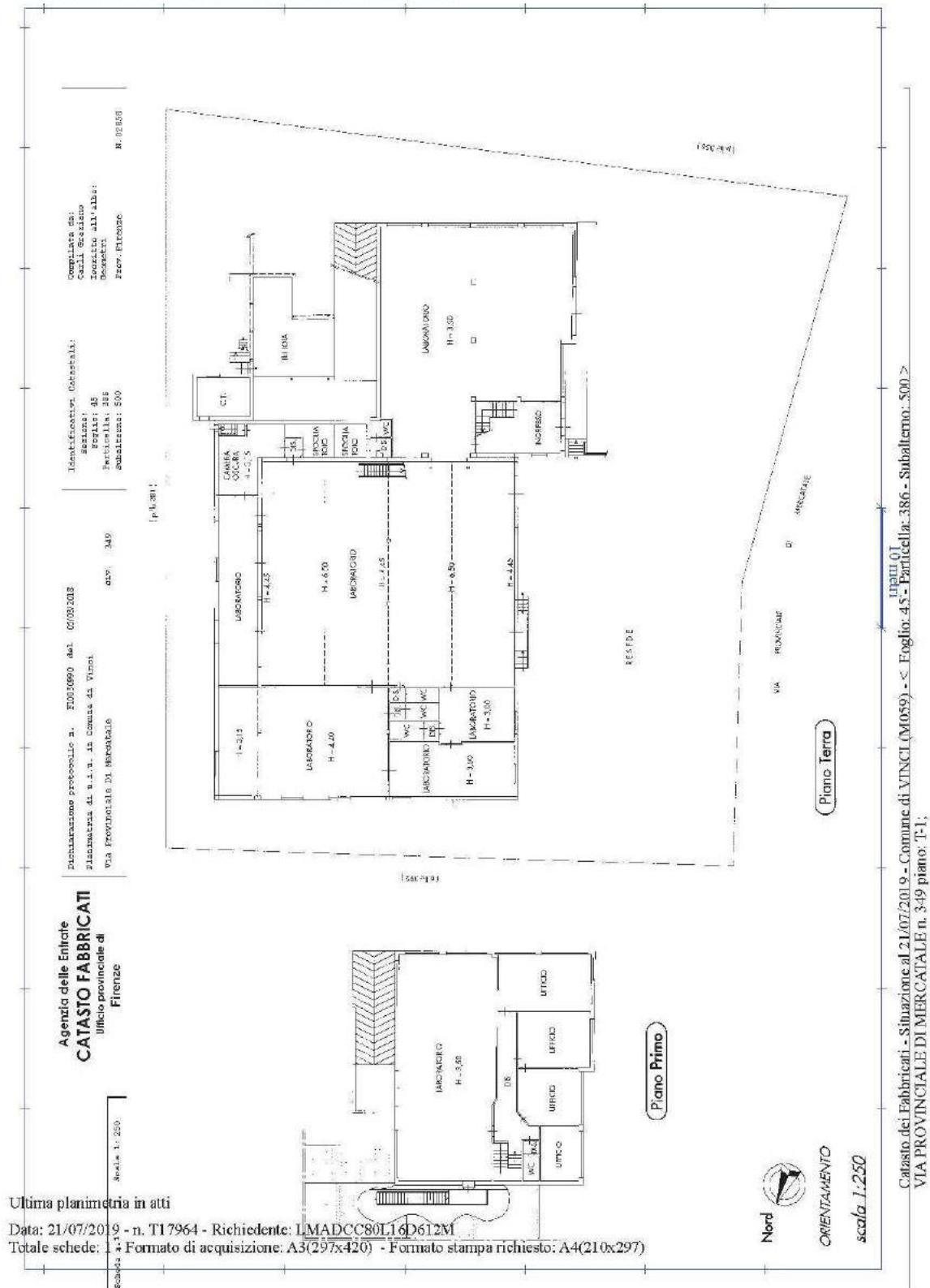






PLANIMETRIA DEI LUOGHI

Data: 21/07/2019 - n. T17964 - Richiedente: LMADCC80L16D612M



04. POSSESSO ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'attuale situazione del bene oggetto di sima ad oggi prevede una occupazione senza titolo da parte dell'acquirente di azienda.

Per quanto riguarda il rilascio del capannone era stato previsto, "...che dopo la vendita dell'azienda l'acquirente, rimanendo nei locali di proprietà della società istante fino alla vendita dell'immobile, corrisponderà un'indennità di occupazione pari ad € 3.500,00 mensili per un periodo stimato in sedici mesi, in linea con la prevista dismissione dell'immobile...".

Pertanto la procedura di liberazione del bene avverrà solamente al momento della sua assegnazione in asta.

05. ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'analisi delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli è emerso che risultano diverse formalità in carico alla società in riferimento ai beni oggetto di perizia nel ventennio di interesse;

Iscrizioni contro Conservatoria di Pisa

1. Reg. Part. n.2512 del 21/10/2015

A favore: CREDITO IPOTECARIO, Banco Popolare Società Cooperativa, con sede Verona (VR);

Contro: parte oggetto della procedura;

Risultante da: Ipoteca Volontaria, Concessione a garanzia di mutuo;

Importo: € 600.000,00 per capitale, € 1.200.000,00 al totale;

Relativamente a: Bene oggetto di stima.

Trascrizioni contro Conservatoria di Pisa

1. Reg. Part. n.9551 del 16/07/2019

A favore: massa dei Creditori;

Contro: parte oggetto della procedura;

Risultante da: Decreto di ammissione concordato preventivo;

Relativamente a: Beni oggetto di stima.

06. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

06.01 Situazione Urbanistica

Ai sensi del nuovo Regolamento Urbanistico l'edificio sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia, ricade in "Aree industriali e artigianali, Sistema della produzione P2" zone con la caratterizzazione funzionale del sottosistema che è garantita dalla presenza dell'uso principale "Attività industriali e artigianali" in misura \geq al 55% del totale della superficie edificabile (SE). Sono previsti i seguenti tipi di intervento: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ampliamento, Sostituzione edilizia, Demolizione senza ricostruzione, Nuova edificazione, Ristrutturazione urbanistica.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE



06.02 Cronistoria Urbanistica (pratiche edilizie)

Agli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, quanto oggetto di ve risulta far parte di un fabbricato realizzato in epoca antecedente al 1967.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Vinci sono emerse le seguenti pratiche in carico all'unità immobiliare oggetto di vendita:

- Licenze Edilizie n.111 e n.143 rilasciate in data 05.11.1965, per costruzione di fabbricato rurale;*
- Concessione Edilizia n.9 del 05.03.1981 e successiva Variante n.9 del 29.02.1984, per opere di completamento;*
- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 13.04.2001 al n.67, onde sanare difformità interne ed esterne realizzate in fase di costruzione dell'immobile;*
- Concessione Edilizia n.31 del 26.03.1990, per cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato industriale;*
- Concessione Edilizia n.70 del 08.06.1990, per modifiche di prospetto;*
- Art. 26 ai sensi della Legge 47/85 protocollo n.16405 del 14.11.1989, presentato per modifiche interne riguardanti la demolizione dei tini presenti nel fabbricato;*
- Art. 26 ai sensi della Legge 47/85 protocollo n.17311 del 23.11.1990, presentato per modifiche interne;*
- Concessione Edilizia n.101 del 22.05.1991, per cambio di destinazione d'uso da fabbricato industriale ad artigianale;*
- Concessione Edilizia n.208 del 04.11.1999, per ampliamento del fabbricato;*
- 1° Variante alla Concessione del 21.12.2000;*
- 2° Variante alla Concessione del 29.10.2001;*

- 3° ed ultima Variante alla Concessione del 24.01.2003;

Infine non sono emerse pratiche ulteriori in carico all'unità, pertanto si può affermare che non sono state eseguite opere successive che necessitassero di licenze o autorizzazioni edilizie.

07. GIUDIZI DI CONFORMITA'

07.01 Conformità urbanistico-edilizia (rif. L. 47/1985 e s.m.i.)

A seguito di quanto precedentemente indicato al capo 05.01, si dichiara l'unità immobiliare oggetto della perizia conforme urbanisticamente.

07.02 Conformità catastale (rif. D.L. 78/2010)

A seguito di quanto precedentemente indicato al capo 02.05, si dichiara l'unità conforme tra lo stato di fatto ed i dati catastali dei beni oggetto di vendita.

07.03 Conformità impiantistica (rif. L. 10/1991 e s.m.i.)

Gli impianti appaiono conformi rispetto alla normativa vigente, e verosimilmente funzionanti, ma non verificati dalla procedura in quanto non è stato possibile verificare la sussistenza di vizi occulti.

08. VALUTAZIONE DI STIMA

08.01 Criteri di stima adottati

Per la valutazione del comparto, ora definito come Lotto, si considera il criterio di stima diretta al valore di mercato per comparazione. Si sono quindi utilizzate ed analizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili a quelli di stima e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato. Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima.

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame – per interpolazione – i valori reperiti da banche dati relative a transazione realmente avvenute, agenzie immobiliari, Borsini immobiliari e Banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI.

08.02 Determinazione della superficie commerciale

Per il calcolo della consistenza del lotto, per quanto possibile il Valutatore si è avvalso delle misure rilevate direttamente negli elaborati grafici allegati ai permessi edilizi depositati ed agli atti catastali.

Per il calcolo della superficie commerciale si è proceduto secondo i criteri di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL – Codice delle Valutazioni Immobiliari) e secondo il metodo della superficie convenzionale vendibile (SCV – rif. Norma UNI 10750 e Uni Es Iso 9000), considerando la superficie delle pareti divisorie interne e perimetrali, oltre la superficie delle pareti confinanti (fino al max di 25 cm), sommate alla superficie calpestabile dei vani interni in proporzione al 100% per la superficie principale, al 50% per la superficie secondaria ponderata dei locali accessori.

LOTTO

- *Corpo di Fabbrica “A” = 780,00 mq;*
- *Corpo di Fabbrica “B” = 630,00 mq; (di cui mq 480,00 a Laboratorio e mq 150 ad Ufficio);*
- *Resede = 1.750,00 mq.*

08.03 Determinazione dei valori unitari

Per la determinazione dei valori unitari allo stato attuale, si è proceduto con la ricerca di alcuni atti realmente eseguiti, oltre alle pubblicazioni OMI ufficiali per l'anno di riferimento, ad alcune vendite forzate di immobili similari.

Dalle ricerche effettuate e quindi dalla ponderazione dei valori ricavati, il sottoscritto C.T.U. ritiene di assumere diversi valori per il Lotto di riferimento tra il corpo di fabbrica "A" ed il corpo di fabbrica "B", diviso tra zona ad uso Laboratorio e la zona ad uso Ufficio.

Detto quanto sopra i valori unitari da applicare alla superfici sono i seguenti:

LOTTO

- Valore Unitario Corpo di fabbrica "A" di €/mq 550,00;
- Valore Unitario Corpo di fabbrica "B" zona Laboratorio di €/mq 750,00;
- Valore Unitario Corpo di fabbrica "B" zona Ufficio di €/mq 850,00;
- Valore Unitario Resede di €/mq 50,00.

08.04 Stima finale

In riferimento alle determinazioni dei valori unitari sopra descritti in calce si dispone le seguenti valutazione immobiliare:

LOTTO

- | | | |
|--|------------------------------|-----------------------|
| - Stima Corpo di fabbrica "A"; | 780 mq x €/mq 550,00 | = € 429.000,00; |
| - Stima Corpo di fabbrica "B" Laboratorio; | 480 mq x €/mq 750,00 | = € 360.000,00; |
| - Stima Corpo di fabbrica "B" Ufficio; | 150 mq x €/mq 850,00 | = € 127.500,00; |
| <u>- Stima Resede;</u> | <u>1.750 mq x €/mq 50,00</u> | <u>= € 87.500,00;</u> |

VALORE COMPLESSIVO LOTTO = € 1.004.000,00

09. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO (BASE D'ASTA)

Il sottoscritto stimatore, per la quantificazione del valore di vendita giudiziaria, quale futura base d'asta, ritiene opportuno che dalla determinazione del precedente valore di mercato succeda un adeguamento determinato dai coefficienti correttivi, che pertanto determinano quanto segue.

09.01 Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi applicati in funzione della peculiarità dell'immobile e delle condizioni di mercato sono i seguenti:

Descrizione	Coeff.
<i>Criticità impiantistiche e manutenzione</i>	-5,00 %
<i>Coeff. di pronto realizzo (vendita giudiziaria)</i>	-10,00 %
Risultato coefficiente di adeguamento	-15,00 %

09.012 Valore vendita Giudiziaria

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA		
<i>Valore di mercato stimato</i>	€	1.004.000,00
<i>Coefficienti correttivi</i>	%	-15,00 %
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	€	853.400,00

*Il valore di vendita giudiziaria dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari, in cifra tonda a **€ 853.400,00** (euro ottocentocinquantatremilaquattrocento/00).*

10. CONCLUSIONI

Il presente rapporto di valutazione immobiliare, è stato redatto in conformità agli International Valuation Standard ed al Codice di Valutazione Immobiliare CVI ed il riepilogo finale della valutazione è il seguente:

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO, = € 1.004.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO, = € 853.400,00

Si ricorda che nella vendita forzata non ha luogo la garanzina per i vizi della cosa e che essa non può essere impugnata per causa di lesione (art. 2922 C.C.).

Si ritiene con ciò di avere portato a termine l'assistenza estimativa così come richiesto dal Curatore il Dott. Neri Bonami Lori ed il Giudice Dott. Soscia, nella convinzione di aver bene espletato l'incarico affidatogli, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Firenze, il 01.05.2021



Allegati:

“A” – Nomina;

“B” – Documentazione Catastale;

“C” – Documentazione Ipotecaria;

“D” – Documentazione Fotografica completa.

ALLEGATO “A”



**TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE V
COLLEGIO FALLIMENTARE**

Il giudice delegato

LETTA l'istanza depositata il 27/10/2020 dal dott. NERI BONAMI LORI;

rilevato che la perizia valutativa è finalizzata proprio alla predisposizione della vendita del bene, e deve pertanto essere corredata dalla documentazione urbanistica;

AUTORIZZA il liquidatore giudiziale a incaricare il Geom. Duccio Lami a completare la perizia di valutazione dell'immobile, di proprietà della società concordataria, sito in Vinci (FI), Via Provinciale Mercatale n. 349, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci al foglio di mappa 45, particella 386, sub. 500, con le relazioni urbanistico catastali e ogni altro atto/documento previsto dalla legge per la vendita a terzi del bene.

Firenze, 13/11/2020

Il G.D.

Cristian Soscia

ALLEGATO "B"

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/05/2021

Dati della richiesta	Comune di VINCI (Codice: M059) Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	Foglio: 45 Particella: 386 Sub.: 500

INTESTATO

1 GRAFICHE TAMBURINI S.R.L. con sede in VINCI 04343420487* (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 24/01/2019

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M059 - Sezione - Foglio 45 - Particella 386

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/2018

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/05/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/09/2004

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		45	386	500			D/7				Euro 13.628,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/09/2003 protocollo n. FI0220919 in atti dal 07/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 293627.1/2003)
Indirizzo		, VIA PROVINCIALE n. 349 piano: T-1;										
Annotazioni		conferma al classamento proposto										

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/09/2003

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		45	386	500			D/7				Euro 13.628,00	AMPLIAMENTO del 25/09/2003 protocollo n. 293627 in atti dal 25/09/2003 AMPLIAMENTO (n. 12101.1/2003)
Indirizzo		, VIA PROVINCIALE n. 349 piano: T-1;										
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 28/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRAFICHE TAMBURINI S.R.L. con sede in VINCI	04343420487	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VERBALE del 28/12/2004 protocollo n. FI0144984 Voltura in atti dal 05/10/2015 Repertorio n.: 156291 Rogante: ORLANDO MARIANNA Sede: VINCI Registrazione: UU Sede: EMPOLI n: 159 del 17/01/2005 ASSEMBLEA CON MODIFICA DENOMINAZIONE SOC (n. 14617.1/2015)	

Situazione degli intestati dal 25/09/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 28/12/2004
DATI DERIVANTI DA		AMPLIAMENTO del 25/09/2003 protocollo n. 293627 in atti dal 25/09/2003 Registrazione: AMPLIAMENTO (n. 12101.1/2003)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/05/2021

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/11/1993

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		45	386				D/7				Euro 7.994,75 L. 15.480.000	VARIAZIONE del 16/11/1993 in atti dal 16/11/1993 VARIAZIONE DEL REDDITO DECRETO MINISTERIALE DEL 20/01/90 (n. 23433.1/1993)
Indirizzo		VIA PROVINCIALE n. 23A piano: T;										
Notifica		-										

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/1993

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		45	386				D/7				L. 25.800	COSTITUZIONE del 09/04/1993 in atti dal 16/11/1993 (n. 125232.1/1993)
Indirizzo		, VIA PROVINCIALE n. 23A piano: T;										
Notifica		-										

Situazione degli intestati dal 25/06/2002

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
	1								(1) Proprieta' fino al 25/09/2003
DATI DERIVANTI DA		VERBALE del 25/06/2002 protocollo n. 186707 in atti dal 27/05/2003 Repertorio n.: 151720 Rogante: ORLANDO MARIANNA Sede: VINCI Registrazione: (n. 255962.1/2002)							

Situazione degli intestati dal 09/04/1993

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
	1								(1) Proprieta' fino al 25/06/2002
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 09/04/1993 in atti dal 16/11/1993 Registrazione: (n. 125232.1/1993)							

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

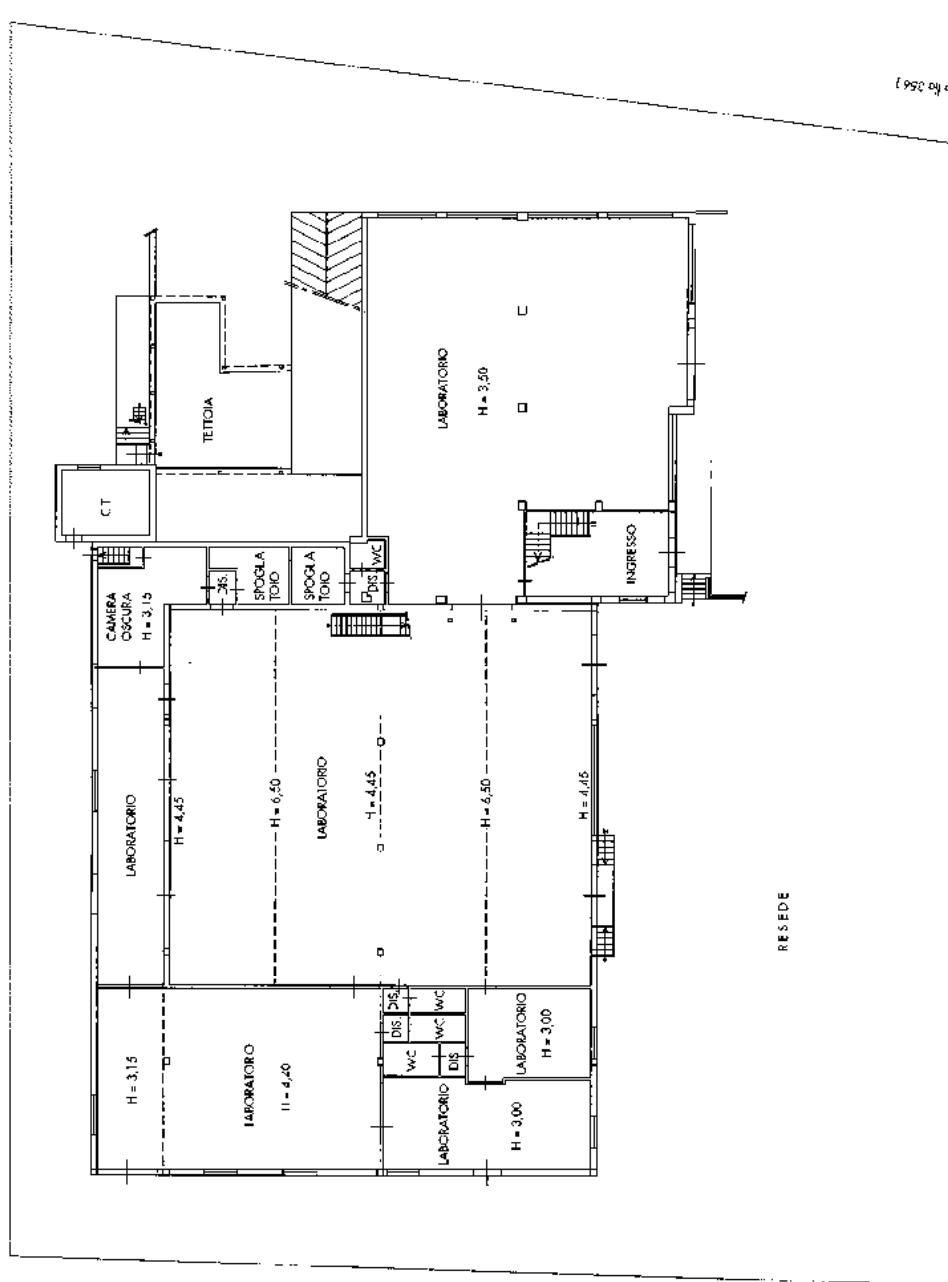
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Firenze

Scheda n. 1: 250

Declarazione Protocollo n. FI03090 del 05/03/2018
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Vinci
 Via Provinciale di Mercatale

(p. 31)



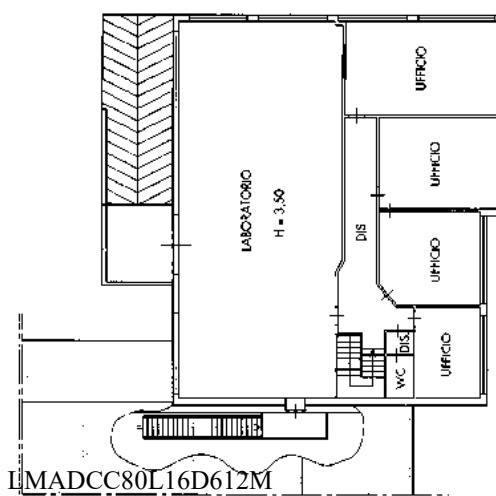
(p. 31)



ORIENTAMENTO

scala 1:250

Piano Primo



Ultima planimetria in atti

Data: 21/07/2019 - n. T17964 - Richiedente: LMADCC80L16D612M

Totale schede: 9

Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/07/2019 - Comune di VINCI (M059) - < Foggio: 45 - Particella: 386 - Subalterno: 500 >
 VIA PROVINCIALE DI MERCATALE n. 349 piano: T-1;

ALLEGATO "C"

Direzione Provinciale di PISA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 01/05/2021 Ora 11:28:18
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T30036 del 01/05/2021

per denominazione

Richiedente CTTJCP

Dati della richiesta

Codice fiscale: 04343420487 - Ricerca estesa in AT

Periodo da ispezionare: dal 30/04/2001 al 01/05/2021

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 30/04/2001 al 01/05/2021

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/01/1996 al 30/04/2021

Periodo recuperato e validato dal -/-1973 al 17/01/1996

Elenco omonimi

1. GRAFICHE TAMBURINI S.R.L.

Con sede in VINCI (FI)

Codice fiscale

04343420487 *

- 2.



* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/07/2002 - Registro Particolare 8744 Registro Generale 13035
Pubblico ufficiale ORLANDO MARIANNA Repertorio 151720 del 25/06/2002
ATTO TRA VIVI - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA
Immobili siti in VINCI(FI)
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/10/2015 - Registro Particolare 10202 Registro Generale 14725
Pubblico ufficiale ORLANDO MARIANNA Repertorio 156291 del 28/12/2004
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Immobili siti in VINCI(FI)
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2015 - Registro Particolare 2512 Registro Generale 15110
Pubblico ufficiale ORLANDO MARIANNA Repertorio 159491/17871 del 20/10/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in VINCI(FI)

Ispezione telematica

Ispezione n. T30036 del 01/05/2021

per denominazione

Richiedente CTTJCP

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/07/2019 - Registro Particolare 9551 Registro Generale 13881
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 7/2019 del 27/06/2019
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Immobili siti in VINCI(FI)
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

n. T1 31426 del 01/05/2021

Inizio ispezione 01/05/2021 11:39:42

Tassa versata € 3,60

Richiedente CTTJCP

Nota di iscrizione

UTC: 2015-10-21T11:52:36.085201+02:00

Registro generale n. 15110

Presentazione n. 80 del 21/10/2015

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 20/10/2015
Notaio ORLANDO MARIANNA
Sede VINCI (FI)

Numero di repertorio 159491/17871
Codice fiscale RLN MNN 51D62 F731 L

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
 Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Capitale € 600.000,00 Tasso interesse annuo 2,963% Tasso interesse semestrale -
 Interessi - Spese - Totale € 1.200.000,00
 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
 Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni
 Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune M059 - VINCI (FI)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 45 Particella 386 Subalterno 500
 Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -
 PER ESIGENZE INDUSTRIALI
 Indirizzo VIA PROVINCIALE DI MERCATALE N. civico 349
 Piano T 1

Ispezione telematica

n. T1 31426 del 01/05/2021

Inizio ispezione 01/05/2021 11:39:42

Richiedente CTTJCP

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2015-10-21T11:52:36.085201+02:00

Registro generale n. 15110

Registro particolare n. 2512

Presentazione n. 80 del 21/10/2015

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

Sede VERONA (VR)

Codice fiscale 03700430238 Domicilio ipotecario eletto EMPOLI, FILIALE 2763

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale GRAFICHE TAMBURINI S.R.L.

Sede VINCI (FI)

Codice fiscale 04343420487

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IPOTECATO DESCRITTO NEL QUADRO B) E' UBICATO IN COMUNE DI VINCI (FI), LOCALITA' BIVIO DI STREDA, VIA PROVINCIALE DI MERCATALE N.349. LA BANCA MUTUANTE, COME IN ATTO RAPPRESENTATA, HA CONCESSO ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE, COME IN ATTO RAPPRESENTATA, HA ACCETTATO, UN MUTUO A LUNGO TERMINE, PER L'IMPORTO DI EURO 600.000,00 (SEICENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), DA ESTINGUERSI IN MESI 120 (CENTOVENTI) DAL 20/10/2015, OLTRE ALL'EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, DA INTENDERSI CON ASSUNZIONE DI IMPEGNO A FERMO DA PARTE DELLA BANCA, SALVO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 9 DEL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO PER I FINANZIAMENTI IPOTECARI", ALLEGATO ALL'ATTO PRODOTTO, SOTTO LA LETTERA "B", GARANTITO DA ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA DI 1 GRADO FORMALE E DI 1 GRADO SOSTANZIALE, SUI BENI DESCRITTI NEL QUADRO B). A)-L'IPOTECA GARANTISCE: -IL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL CONTRATTO PRODOTTO, IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI DILAZIONI O PROROGHE, TOTALI O PARZIALI DEL FINANZIAMENTO OD AL SUO RINNOVO, ANCORA CHE ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA; -IL RIMBORSO ALLA BANCA DI TUTTE LE SOMME, CHE DALLA BANCA STESSA FOSSENNO STATE INCASSATE IN PAGAMENTO DI OBBLIGAZIONI GARANTITE E CHE DOVESSERO ESSERE RESTITUITE IN SEGUITO AD ANNULLAMENTO, INEFFICACIA O REVOCÀ DEI PAGAMENTI STESSI O PER QUALSIASI ALTRO MOTIVO. B)-L'IMPORTO INDICATO NEL CAMPO "SPESE, ACCESSORI, INTERESSI DI MORA", DEL QUADRO A) E' COMPRENSIVO: -DELL'IMPORTO DEGLI INTERESSI, CORRISPETTIVI E DI MORA; IL MUTUO E' REGOLATO ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE DI SEGUITO RIPORTATE: A)-TASSO DI INTERESSE APPLICATO SUL CAPITALE MUTUATO, ANNUO NOMINALE, CONVERTIBILE MENSILMENTE: -VARIABILE ED AUTOMATICAMENTE DETERMINATO IN MISURA PARI A 3 (TRE) PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 (TRE) MESI BASE 365 - MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE (MEDIA

Ispezione telematica

n. T1 31426 del 01/05/2021

Inizio ispezione 01/05/2021 11:39:42

Richiedente CTTJCP

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2015-10-21T11:52:36.085201+02:00

Registro generale n. 15110

Registro particolare n. 2512

Presentazione n. 80 del 21/10/2015

ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR - EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA. NEL MESE IN CORSO SI APPLICA LA MEDIA DEL MESE SOLARE PRECEDENTE; IL TASSO VIENE, PERTANTO, AGGIORNATO OGNI MESE, CON DECORRENZA INIZIO MESE SOLARE. ATTUALMENTE, IL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO E' pari a -0,037000%, E, QUINDI, AL 20/10/2015, IL TASSO DI INTERESSE ERA pari al 2,963% (DUE VIRGOLA NOVECENTOSESSANTATRE' PER CENTO). QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR 3 MESI, RIFERITO ALL'EURO, QUOTATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, MAGGIORATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUZIONE DI QUEST'ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA' MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI, A DECORRERE DALL'1/1, 1/4, 1/7, 1/10 SUCCESSIVO ALLA PREDETTA VARIAZIONE, E RIMARRA' IN VIGORE PER LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE; -TASSO DI MORA, IN RAGIONE DI PUNTI 1 (UNO) IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA APPLICATO, IN VIGORE IL DECIMO GIORNO LAVORATIVO DELLA QUINDICINA ANTECEDENTE LA SCADENZA DELLA RATA E, COMUNQUE, NEL RISPETTO DELLA L. 108/96; -DELL'IMPORTO DELLE SPESE, COMPETENZE ED ONERI GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI, CHE LA BANCA SOPPORTASSE PER LA TUTELA ED IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO E CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE IPOTECARIA, AI SENSI DELL'ART.2855, 1 COMMA C.C.; DEL PAGAMENTO DELLE SPESE D'ATTO, DEL RIMBORSO DI TUTTE LE SOMME, CHE LA BANCA PAGASSE PER CONTO DELLA PARTE MUTUATARIA, E DELLA RIFUSIONE DI IMPOSTE E TASSE E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO; -DELL'IMPORTO PER ONERI E AGGRAVI CONSEGUENTI A MODIFICA E/O NUOVA INTERPRETAZIONE, ANCHE DI CARATTERE AMMINISTRATIVO, DELLE NORME E DELLE DISPOSIZIONI, CHE DISCIPLINANO L'OPERAZIONE. LA BANCA SI E' RISERVATA, COMUNQUE, LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL FINANZIAMENTO, ESCLUSE QUELLE DI TASSO DI INTERESSE E/O DEGLI ELEMENTI, CHE CONCORRONO ALLA SUA DETERMINAZIONE, RISPETTANDO, IN CASO DI VARIAZIONE IN SENSO SFAVOREVOLE ALLA PARTE MUTUATARIA, LE PRESCRIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI. C)-SONO CAUSA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: -IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, IN TUTTO O IN PARTE, DI UNA QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO, E/O DEGLI INTERESSI E RELATIVI ACCESSORI; -L'INADEMPIMENTO DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA ANCHE DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE OD ASSUMENDE CON LA BANCA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO; -L'ALIENAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA GARANZIA, LA CONCESSIONE DEGLI STESSI IN LOCAZIONE O IN AFFITTO, LA COSTITUZIONE IN IPOTECA, DI VINCOLI ALLA PROPRIETA' O AL GODIMENTO DELLA STESSA, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO DIPENDENTE DAL FINANZIAMENTO, SENZA PREVENTIVO ASSSENSO SCRITTO DELLA BANCA; -LA MANCATA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER CUI E' STATO CONCESSO; -LA NON VERIDICITA' DI DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E COMUNICAZIONI FATTE ALLA BANCA. D)-AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA FILIALE IN EMPOLI, 2763. E)-LA PARTE MUTUATARIA HA RILASCIATO QUIETANZA DELL'INTERO IMPORTO DEL MUTUO. F)-SALVO I CASI DIVERSAMENTE PREVISTI DALLA LEGGE, IL CLIENTE ED I TERZI GARANTI PRESTATORI DI GARANZIE REALI HANNO RINUNCIATO ESPRESSAMENTE SIN DAL 20/10/2015 A RICHIEDERE, IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA, LA LIBERAZIONE ANCHE PARZIALE DEI BENI DALLE GARANZIE REALI PRESTATE, SINO A CHE SIANO TRASCORSI DUE ANNI DALLA DATA DI VERSAMENTO AD ESTINZIONE E CIO' IN ESPRESSA DEROGA A QUANTO PREVISTO DALL'ART.1200 COD.CIV.. NELL'EVENTUALITA' DI RIMBORSO ALLA SCADENZA CONTRATTUALE, OVVERO SUCCESSIVO, IL TERMINE DI CUI AL COMMA PRECEDENTE E' STABILITO IN MESI SEI. LA BANCA SI E' RISERVATA,

Ispezione telematica

n. T1 31426 del 01/05/2021

Inizio ispezione 01/05/2021 11:39:42

Richiedente CTTJCP

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2015-10-21T11:52:36.085201+02:00

Registro generale n. 15110

Registro particolare n. 2512

Presentazione n. 80 del 21/10/2015

PERALTRO, DI CONSENTIRE, A PROPRIO INSINDACABILE GIUDIZIO, LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA
ANCHE PRIMA CHE SIA TRASCORSO IL TERMINE SUDETTO, NONCHE' EVENTUALI RESTRIZIONI O
RIDUZIONI DELL'IPOTECA STESSA ANCHE PRIMA DELL'ESTINZIONE TOTALE DEL FINANZIAMENTO.

ALLEGATO “D”





















