

STUDIO TECNICO
dott. agr. Diana Cavallini
via De Gasperi n. 12
56022 Castelfranco di Sotto (Pisa)
tel. e fax 0571/478040- 347/4486040
e-mail: dianacavallini@virgilio.it

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE
Sezione V

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 102/2020

(Sentenza n. 111/2020 depositata in data 16/09/2020)

COMUNE DI CAPANNOLI

Rettifica alla

Relazione estimativa del compendio principale
ubicato nel Comune di Capannoli
(vendita in un UNICO LOTTO)

Il C.T.U.

dott. agr. Diana Cavallini

Castelfranco di Sotto, 19 Luglio 2023

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDURA FALLIMENTARE N.R.G. 102/2020

Le presenti rettifiche si riferiscono alla relazione estimativa del
“COMPENDIO PRINCIPALE nell’ipotesi di vendita in un UNICO
LOTTO che riporta la data del 03/05/2023 giurata in data 11/05/2023 al
n. di Reg. Aff. Strag. 689/2023.

Rettifica relativa al BENE N. 3:

Il paragrafo relativo alle formalità pregiudizievoli (PAG. 68) per l’aggiunta
della seguente formalità:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI
CONDANNA

Iscritto a Volterra il 05/07/2019

Reg. gen. 5758 - Reg. part. 824

Quota: 1/1

Importo: 100.000,00 €

A favore di STEFAN S.r.l. UNIPERSONALE IN LIQ. E IN AS

c.f./p.iva: 01072620477

Contro [REDACTED]

Capitale: 135.033,60 €

Rogante: Pubblico Ufficiale del Tribunale di Pisa (PI)

Data: 04/12/2013

N° repertorio: 1376

Precisazione relativa al BENE N. 7:

Il paragrafo relativo allo stato di occupazione (PAG. 63-64) il contratto di locazione riporta una durata di anni sei ma le date indicate sono dall'01/01/2020 al 31/12/2026.

Rettifica relativa al BENE N. 9:

A pag. 66 della relazione (paragrafo sullo stato di occupazione) è stata erroneamente indicata, quale data di inizio contratto il 01/08/2016.

A rettifica di quanto scritto, si precisa che: *"nel contratto è indicata una durata di sei anni a decorrere dal 23/08/2016, anche se la medesima clausola (art. 3) riporta come scadenza del contratto il 31.7.2022, corrispondente ad una durata contrattuale leggermente inferiore"*.

Rettifica relativa al BENE N. 10:

Il paragrafo relativo allo stato di occupazione (PAG. 67) il quale riporta che l'indennità di occupazione *"come prosecuzione dopo la scadenza di contratto di locazione transitoria"* vengono eliminate le parole: "come prosecuzione".

Rettifica relativa al BENE N. 11:

Il paragrafo relativo alle formalità pregiudizievoli (PAG. 68) per l'aggiunta della seguente formalità:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI
CONDANNA

Iscritto a Volterra il 05/07/2019

Reg. gen. 5758 - Reg. part. 824

Quota: 1/1

Importo: 100.000,00 €

A favore di STEFAN S.r.l. UNIPERSONALE IN LIQ. E IN AS

c.f./p.iva: 01072620477

Contro XXXXXXXXXX

Capitale: 135.033,60 €

Rogante: Pubblico Ufficiale del Tribunale di Pisa (PI)

Data: 04/12/2013

Rettifica relativa al BENE N. 12:

Il paragrafo relativo alla descrizione del (PAG. N. 29), il quale riporta che “*a conclusione degli interventi ipotizzati sarà così suddivisa longitudinalmente.....*” deve intendersi che il termine ipotizzati è riferito alla previsione di progetto contenuto in precedenti pratiche edilizie oggi scadute.

Rettifiche relative al BENE N. 13:

Il paragrafo relativo alla descrizione (PAG. N. 31), la destinazione dello stesso è artigianale e non come erroneamente riportato “*commerciale*”.

Il paragrafo relativo ai dati catastali (PAG. N. 46) per l'intervenuta modifica di ripristino stato dei luoghi che è stato riallineato alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

Il paragrafo relativo alla situazione urbanistica (PAG. N. 115) per l'intervenuta modifica di ripristino stato dei luoghi la situazione edilizia del bene risulta conforme.

Il paragrafo relativo allo stato di occupazione (PAG. N. 68) per l'intervenuta modifica della situazione in quanto è stato nuovamente locato al precedente conduttore in forza di nuovo contratto di locazione, registrato a Empoli (FI), il 15/06/2023 al n. 002176-serie 3T e codice identificativo TZJ23T002176000QH, che riporta le seguenti caratteristiche:

- **Estremi unità catastali oggetto di locazione:** Foglio 5, particella 1079, sub. 42.
- **Conduttore:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED] [REDACTED] via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] in qualità di unico titolare della [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] via [REDACTED] c.f./p.iva [REDACTED]
- **Attività svolta:** Attività di autolavaggio.
- **Data di inizio del contratto:** 14/06/2023.
- **Data di termine del contratto:** 13/06/2029 (sei anni), e si rinnoverà per la stessa durata se una delle due parti non avrà dato disdetta a mezzo p.e.c. o raccomandata nei termini di Legge.
- **Canone di locazione annuo:** € 3.600,00 (tremilaseicento/00) annuali oltre i.v.a. da corrispondersi in 12 rate mensili di € 300,00 (trecento/00) oltre i.v.a., da corrispondere anticipatamente entro e non oltre il giorno 5 (cinque) del mese. Il canone sarà aggiornato annualmente in maniera automatica, nella misura del 100% di quello accertato dall'I.S.T.A.T. massima consentita dalla Legge.

La curatela ha riferito che in adempimento all'accordo transattivo a latere del contratto, il [REDACTED] ha già corrisposto, anticipatamente, i primi due anni di canone di locazione.

La Tabella N. 1 (DATI CATASTALI) per un mero errore di battitura riporta indicata la rendita catastale di 1.113,10 € anziché di 113,10 €.

Rettifica relativa al BENE N. 14:

La Tabella N. 1 (DATI CATASTALI) per un mero errore di battitura riporta indicato il sub 4 anziché il 24.

Rettifica relativa al BENE N. 15:

Il paragrafo relativo allo stato di occupazione (PAG. N. 68) per l'intervenuta modifica della situazione relativa in quanto il bene è stato liberato dall'occupazione senza titolo in data 18/04/2023 come da verbale.

La sottoscritta precisa inoltre che:

- il C.D.U. rilasciato il 28/06/2022 dal Comune di Capannoli (PI), allegato alla relazione, la cui validità era limitata ad un anno dalla data del rilascio (quindi il 28/06/2023) risulta scaduto.

La sottoscritta, a seguito di verifiche effettuate, conferma tuttora quello che viene riportato nel C.D.U. richiamato;

- Il paragrafo relativo ai dati catastali per un errore di battitura a (PAG. N. 49) in cui la superficie della particella n. 903 è stata erroneamente indicata in mq 587 anziché mq 2.160;
- Il paragrafo relativo alla provenienza ventennale per un mero errore di battitura dei dati relativi alla trascrizione dell'atto di trasformazione da Soc. [REDACTED] a Soc. [REDACTED]

I dati corretti (così come già riportati nel paragrafo relativo alla titolarità degli immobili) sono: Trascrizione alla Conservatoria di Volterra in data 08/01/2015, reg. gen. n. 99 e reg. part. n. 63;

- La superficie catastale totale della particella 1079 risulta pari a 55.272 mq; la superficie catastale totale delle particelle 903, 904, 905, 906, 907, 908, 939, 941, 942, 943, 1112 e 1118 risulta pari a 15.162. Il totale della superficie “territoriale” risulta pari a 70.434 mq.
- Per quanto riguarda gli immobili posti sull’area comune descritti a PAG. N. 39-40 si precisa quanto segue:
 - la ex garitta per custode con sovrastante pensilina metallica (descritta alla lettere “a”) è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia n. 2296 del 31/05/1983;
 - la tettoia ad uso parcheggio (descritta alla lettere “b”) è stata realizzata senza titolo edilizio. Per la stessa tettoia è stata richiesta pratica di Condono Edilizio n. 234/1986 presentata in data 30/04/1986 al prot. n. 3038 (dalla Soc. ██████████ ██████████ composta da n. 23 Modelli “D” (si riportano i modelli che interessano il bene in oggetto):

Mod. 19 – Trattasi della costruzione di una tettoia metallica adibita a parcheggio per autovetture in totale assenza di Concessione Edilizia.
 - la cabina elettrica (descritta alla lettere “c”) è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia n. 2161 del 15/12/1988 (pratica edilizia n. 817);
 - la cabina elettrica (descritta alla lettere “d”) posta nella zona tra il fabbricato principale e l’ex abitazione del custode risulta individuata solamente sull’estratto di mappa ma non censita al Catasto Fabbricati pur avendo una superficie di circa 30 mq (4 mt x 7,50 mt) e pertanto dovrà essere censita. La stessa cabina è stata

realizzata in forza della Concessione Edilizia n. 2161 del 15/12/1988 (pratica edilizia n. 817).

- Correzione refuso tabella 2 (superfici commerciali). Con riferimento alle aree di utilizzo comune sono stati erroneamente indicati i numeri di particella 603-604, anziché 903-904.

Il C.T.U.

Dott. Agr. Diana Cavallini