

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DI STIMA DEI BENI  
IMMOBILI CADUTI NEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA  
“INDUSTRIA DOLCIARIA IL CASTELLO DI PELACCHI ANDREA  
& C. S.A.S.”**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 863/04 C.P. del ruolo generale**

**GIUDICE DELEGATO: Dott. Antonio Settembre**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto **Geometra Biagio CENTOLA**, nato a Tricarico (MT) il 01.05.1957, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze dal 13 Gennaio 1981 al n° 2300/10, con studio in Empoli Via B. Ammannati , 4,

**PREMESSO**

- che con ordinanza del 01.06.2004 veniva designato dal giudice delegato Dott. Antonio Settembre per procedere alla stima di alcuni beni immobili posti nel Comune di Gambassi Terme, Via Morandi 10, caduti nel concordato preventivo della “Industria dolciaria Il Castello di Pelacchi Andrea & C. sas”;
- che in data 10.06.2004 ha provveduto a consegnare al commissario giudiziale della suddetta procedura, Dott. Gunnella, la relazione di stima, richiesta con procedura urgente, riservandosi però di confermarla dopo aver completato le verifiche ed accertamenti del caso;
- che in seguito alle suddette verifiche ed accertamenti i valori riportati nella perizia già depositata rimangono sostanzialmente invariati

**CON LA PRESENTE**

Ritiene di poter sciogliere la riserva e conferma la stima globale riportata

nella perizia del 10.06.2004.

Per maggior precisione e completezza dell'incarico si riepilogano di seguito i singoli complessi immobiliari con i loro valori di stima con riferimento anche all'allegata documentazione fotografica e planimetrie e visure catastali.

### **COMPLESSO N° 1**

- Trattasi di complesso industriale per la produzione di pasticceria secca, con resede di pertinenza e più precisamente i fabbricati posti sulla destra guardando il complesso da Via Morandi, (cfr. anche documentazione fotografica complesso 1 ) costituito da:
- Edificio adibito a laboratorio e locali di amministrazione al quale si accede da resede di pertinenza ed è disposto interamente al piano terra distinto fra zona laboratorio, zona carico e scarico, magazzini, uffici e locali di servizio, oltre a locale ad uso garage e zona laboratorio pasticceria sulla sinistra della porzione di fabbricato precedentemente descritta e più precisamente le porzione campite in rosso nelle planimetrie catastali allegate.
- Appartamento per civile abitazione posto al piano primo con accesso dal resede di pertinenza e da vano scala costituito da cucina, sala pranzo, soggiorno, tre camere, ripostiglio, due bagni oltre ingresso e disimpegno con balcone sul prospetto principale ed ampio terrazzo sul retro e più precisamente la porzione campita in giallo nella planimetria catastale allegata.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con murature di tamponamento in laterizio, le pareti sono intonacate e tinteggiate .

Per quanto riguarda la pavimentazione questa è in massetto di cemento finito al quarzo nella zona laboratorio mentre nelle altre zone è in monocottura; i rivestimenti dei bagni sono in ceramica e gli infissi in metallo.

Nel complesso il manufatto si presenta in buono stato di manutenzione.

- All'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze ,quanto sopra descritto risulta rappresentato al Catasto fabbricati del Comune

di Gambassi Terme

- Quanto ai laboratori

- nel Foglio di mappa 4 dalla particella 100 subalterno 2 – Via Grieco Ruggero – Piano terra - categoria D7 rendita catastale €. 3667,78 (cfr. visura catastale).

- nel Foglio di mappa 4 dalla particella 101 – Via Grieco Ruggero – Piano terra - categoria D7 rendita catastale €. 3452,00 (cfr. visura catastale).

- Quanto all'appartamento nel Foglio di mappa 4 dalla particella 100 subalterno 1 – Via Provinciale Volterrana – Piano 1 - categoria A2- classe 4- consistenza 8,5 vani - rendita catastale €. 790,18 (cfr. visura catastale).

#### SUPERFICIE VALORI DI STIMA

Per la stima si è fatto riferimento ai prezzi di mercato applicati in recenti contrattazioni per beni con caratteristiche simili.

- zona laboratorio ed accessori

mq. 1772,15 x €. 500,00/mq = €. 886.075,00

- garage

mq. 28,35 x €. 900,00/mq = €. 25.515,00

- abitazione  
mq. 155,70 x €. 1500,00/mq = €. 233.550,00
- balcone e terrazzo  
mq. 183,00 x € 450,00/mq = €. 82.350,00
- resede di pertinenza  
mq. 3119,00 x €. 50,00/mq = €. 155.950,00

TOTALE COMPLESSO N° 1 €. 1.383.440,00

### **COMPLESSO N° 2**

Trattasi di complesso industriale con locali ad uso deposito, uffici al piano terra ed abitazione al piano primo con annesso resede avente accesso da

Via Morandi, (cfr. documentazione fotografica complesso n° 2) costituito da:

- Corpo di fabbrica attestante Via Volterrana, costituito da sei vani ad uso deposito, cabina elettrica e centrale termica in precarie condizioni e pertanto inutilizzabili allo stato attuale e più precisamente la porzione campita in verde nella planimetria catastale allegata;
- Porzione sulla destra adibita ad uffici al piano terra e più precisamente la porzione campita in blu nella planimetria catastale allegata;
- Due locali con struttura in muratura ad uso deposito e più precisamente la porzione campita in viola nella planimetria catastale allegata;
- Due locali con struttura in metallo anch'essi ad uso deposito e più precisamente la porzione campita in arancione nella planimetria catastale allegata;
- Tettoia con struttura metallica.
- Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e sovrastante la zona uffici e più precisamente la porzione campita in celeste nella

planimetria catastale allegata;

La struttura portante del fabbricato è in parte in cemento armato con murature di tamponamento in laterizio, ed in parte in metallo, con copertura in parte in laterizio ed in parte con onduline plastificate; le pareti sono intonacate e tinteggiate .

Per quanto riguarda la pavimentazione questa è in massetto di cemento nella zona deposito, mentre nelle altre zone è in monocottura; i rivestimenti dei bagni sono in ceramica e gli infissi in metallo.

Nel complesso il manufatto si presenta in buono stato di manutenzione fatta eccezione per il corpo centrale e le strutture metalliche che hanno bisogno di urgenti interventi di ripristino.

- All'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze ,quanto sopra descritto risulta rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Gambassi Terme
- quanto al laboratorio nel Foglio di mappa 4 dalla particella 74 subalterno 1 – Via Volterrana – Piano terra - categoria D7 rendita catastale €. 5.861,79 (cfr. visura catastale).
- Quanto all'appartamento nel Foglio di mappa 4 dalla particella 74 subalterno 2 – Via Morandi Rodolfo n° 14 – Piano T- 1 - categoria A3-classe 1 - consistenza 3 vani - rendita catastale €. 162,68 (cfr. visura catastale).

#### SUPERFICIE VALORI DI STIMA

Per la stima si è fatto riferimento ai prezzi di mercato applicati in recenti contrattazioni per beni con caratteristiche simili.

- zona deposito ed uffici da ristrutturare ed attualmente inutilizzati

mq. 230,14 x €. 150,00/mq =	€. 34.521,00
- locali deposito con struttura in muratura	
mq. 600,00 x €. 350,00/mq =	€. 210.000,00
- capannone metallico	
mq. 600,00 x €. 250,00/mq =	€. 150.000,00
- abitazione al piano primo	
mq. 35,00 x € 500,00/mq =	€. 17.500,00
- tettoia in metallo	
mq. 40,50 x € 100,00/mq =	€. 4.050,00
- resede di pertinenza	
mq. 1853,00 x €. 50,00/mq =	<u>€. 92.650,00</u>

TOTALE COMPLESSO N° 2 €. 508.721,00

VALORE GLOBALE COMPLESSI 1 E 2

(€. 1.383.440,00 + €. 508.721,00) = €. 1.892.161,00

**arrotondato a €. 1.900.000,00 (euro unmilionenovecentomila /00)**

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Gambassi Terme al fine di verificare la conformità urbanistica dei beni immobili sopra descritti è stato evidenziato quanto segue:

COMPLESSO N° 1

- Il Fabbricato principale è stato edificato in forza della Licenza edilizia n° 28 del 25.05.1971 successivamente sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:
- Licenza edilizia n° 56 del 19.07.1973 per ampliamento
- Licenza edilizia n° 120 del 21.05.1976 per varianti interne
- Licenza edilizia n° 55 del 20.06.1977 per copertura interna

- Concessione edilizia n° 100 del 21.07.1984 per ripristino copertura, pavimentazioni ed infissi distrutti da incendio
- Concessione edilizia n° 71 del 09.10.1995 pratica n° 100/1995 per trasformazione dei locali magazzino a cabina elettrica
- Concessione edilizia n° 60 del 17.07.1996 pratica n° 162/1995 per ampliamento mediante chiusura di corte interna per installazione di impianto di dosaggio
- Pratica n° 101/1997 denuncia di inizio attività per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n° 60/1996
- Pratica n° 751/1995 Concessione a sanatoria per ampliamento, modifiche esterne ed interne e varianti in corso d'opera
- Pratica n° 155 del 27.05.2000 Autorizzazione per installazione di insegna luminosa.

#### COMPLESSO N° 2

- Il Fabbricato principale è stato edificato in forza della Licenza edilizia n° 78 del 10.08.1971 successivamente sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:
- Licenza edilizia n° 39 del 22.07.1971 per la realizzazione di una tettoia in plastica
- Licenza edilizia n° 51 del 22.07.1971 per la realizzazione di un silos
- Licenza edilizia n° 69 del 19.07.1973 per ampliamento
- Infine sono state rilasciate le Concessioni edilizie in sanatoria n° 848 – n° 849 - n° 850 e n° 851 del 14.12.1995 pratica n° 751/95 per rialzamento del primo piano, variante in corso d'opera, per ampliamento palazzina uffici e modifiche interne ed esterne.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli ed allega alla presente la seguente documentazione che costituisce parte integrante e sostanziale della presente relazione.

**ALLEGATI:**

**Complesso n° 1**

- Estratto di mappa
- Visure catastali laboratori
- Planimetrie Catastali laboratorii
- Documentazione fotografica laboratori
- Visura catastale appartamento
- Planimetria catastale appartamento
- Documentazione fotografica appartamento

**Complesso n° 2**

- Estratto di mappa
- Visura catastale laboratorio
- Planimetria Catastale laboratorio
- Documentazione fotografica laboratorio
- Visura catastale appartamento
- Planimetria catastale appartamento
- Documentazione fotografica appartamento

**Empoli, 05/07/2004**

***IL C.T.U.***

***(Geom. Biagio CENTOLA)***