

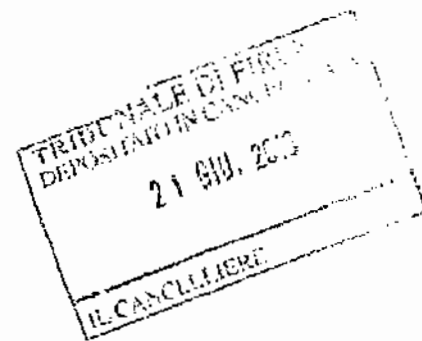


**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Ill.mo dott. Antonio Settembre**  
**Giudice delegato al Concordato Preventivo [redacted] in liquidazione**  
**(Procedura n° 779)**

**PERIZIA DI STIMA**

relativa ai fondi commerciali posti in Comune di Campi Bisenzio (FI),  
Via Siena nn. 9a - 7f - 7a di proprietà della [redacted] in liquidazione



**INDICE**

<b>1) Premessa</b>	<b>pag.</b>	<b>3</b>
<b>2) Espletamento dell'incarico</b>	<b>"</b>	<b>3</b>
<b>3) Descrizione dei beni</b>	<b>"</b>	<b>4</b>
<b>4) Dati catastali</b>	<b>"</b>	<b>5</b>
<b>5) Provenienza</b>	<b>"</b>	<b>6</b>
<b>6) Situazione ipotecaria</b>	<b>"</b>	<b>8</b>
<b>7) Situazione urbanistica</b>	<b>"</b>	<b>8</b>
<b>8) Consistenza</b>	<b>"</b>	<b>9</b>
<b>9) Metodologia di stima</b>	<b>"</b>	<b>9</b>
<b>10) Determinazione del valore</b>	<b>"</b>	<b>10</b>
<b>11) Conclusioni</b>	<b>"</b>	<b>11</b>

**ALLEGATI**

- Planimetrie in scala 1:100
- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Documentazione fotografica





ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 1) Premessa

Il sottoscritto **dott.arch. Enzo Cancellieri**, nato a Usini (SS) il 16.8.1949, con studio in Firenze Via Cristina di Belgioioso n° 3, iscritto all'Albo degli Architetti di Firenze al n° 1589 dal 1976, per incarico ricevuto dall'Ill.mo dott. Antonio Settembre, Giudice delegato al Concordato Preventivo della Società ██████████ in liquidazione (Procedura n° 779 - Liquidatore giudiziale dott.ssa Daniela Moroni), ha provveduto alla valutazione dei fondi commerciali posti in Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Siena nn. 9a – 7f – 7a di proprietà della suddetta ██████████ in liquidazione.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 2) Espletamento dell'incarico

L'espletamento dell'incarico suddetto si è articolato nelle seguenti operazioni :

- Disamina della documentazione pregressa;
- Sopralluoghi presso i fondi in questione;
- Sessioni presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Campi Bisenzio per indagini e accertamenti urbanistici;
- Sessioni presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare;
- Indagini di mercato in riferimento alle compravendite di beni analoghi per natura e consistenza a quelli oggetto della presente stima;



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 3) Descrizione dei beni

I beni in questione sono costituiti da tre fondi commerciali posti nell'abitato di Campi Bisenzio in Via Siena, al piano terreno di un fabbricato con struttura in cemento armato realizzato nell'ambito di un intervento di edilizia convenzionata all'inizio degli anni '80 del secolo scorso.

In particolare :

- A) Fondo ad uso commerciale al n° 9a, composto da un grande ambiente di forma rettangolare con annessi locale di servizio/magazzino, due piccoli WC con in mezzo unico disimpegno nonché locale ripostiglio già adibito a centrale termica, in mediocre stato di conservazione in quanto non utilizzato da diversi anni, con pareti intonacate a gesso, pavimenti in grès ceramico, infissi interni in legno impiallacciato, infissi esterni in alluminio e vetro o in ferro, inferriate in ferro, serrande avvolgibili del tipo a maglia o a bandone, dotato di impianto elettrico (da adeguare) e di impianti idrosanitario e di scarico ma privo di impianto di riscaldamento; l'accesso principale avviene da tre ampi sporti vetrati che danno sotto il portico in fregio alla Via Siena, mentre sono presenti pure accessi secondari di fianco e sul retro;
- B) Fondo ad uso commerciale al n° 7f, composto da sei vani di varia dimensione (due dei quali interclusi) oltre a WC con piccolo disimpegno, in normale stato di conservazione, attualmente utilizzato per buona parte ad ufficio, con pareti intonacate a gesso, pavimenti in grès ceramico, infissi interni in legno impiallacciato, infissi esterni in alluminio e vetro o in ferro, serranda avvolgibile del tipo a maglia o a bandone, dotato di impianto elettrico (da adeguare) e di impianti idrosanitario e di scarico nonché in parte di impianti di riscaldamento con caldaia murale a gas metano e di condizionamento; l'accesso originario principale avviene da ampio sporto vetrato che si apre sotto il portico in fregio alla Via Siena, ma sono presenti pure due ampi accessi sul retro;



C) Fondo ad uso commerciale al n° 7a. composto da ampio locale quadrangolare con annesso vano ufficio/magazzino oltre a WC dotato di piccolo disimpegno, in normale stato di conservazione ancorché non utilizzato da diversi anni, con pareti intonacate a gesso, pavimenti in grès ceramico, infissi interni in legno impiallacciato, infissi esterni in alluminio e vetro o in ferro, serrande avvolgibili del tipo a bandone, dotato di impianto elettrico (da adeguare) e di impianti idrosanitario e di scarico nonché di impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas metano; l'accesso principale avviene da due ampi sporti vetrati che danno sotto il portico che rigira dalla Via Siena, ma è presente pure un accesso sul retro.

Quanto ai beni di cui in A) e C) essi risultano liberi, mentre riguardo al bene di cui in B) il contratto di affitto risulta scaduto in data 10.3.2007 e attualmente risulta in essere la permanenza dell'ex affittuario con corresponsione di mera indennità di occupazione e impegno scritto a lasciare liberi i locali al momento della vendita.

#### 4) Dati catastali

Al Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio i beni di cui trattasi sono rispettivamente così individuati nel Foglio di mappa 13:

- A) dalla particella 1243 sub 178, categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 220, rendita € 7.419,42 (planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi);
- B) dalla particella 1243 sub 179, categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 105, rendita € 3.541,09 (planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi);
- C) dalla particella 1243 sub 181, categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 113, rendita € 3.810,88 (planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi).

Il tutto per una consistenza complessiva di mq. 438 e rendita € 14.771,39 con intestazione alla ██████████ p.A..

Ai fini della storia catastale si precisa che la suddetta particella 1243 deriva dalle particelle 77 e porzione della 1039 e della 1087, a seguito di frazionamento n° 66 del 16.9.1978, frazionamento n° 35 del 26.9.1978 e tipo mappale n° 26305 del 6.3.1981.

**5) Provenienza**

I beni in questione sono pervenuti alla Società [REDACTED] s.r.l. in forza dei seguenti atti :

- atto di compravendita da [REDACTED] a Società [REDACTED] di [REDACTED] accomandita semplice in data 25.11.1980 a rogito del Notaio Mario Cecchetti di Firenze Rep. 6654 Racc. 3658, registrato a Borgo S.Lorenzo il 15.12.1980 al n° 2587 e trascritto a Firenze in data 12.12.1980 ai nn. 30497 Reg. Gen. e 20378 Reg. Part.;

- atto di trasformazione da Società [REDACTED] Società in accomandita semplice a Società per azioni [REDACTED] s.p.a. in data 16.9.1982 a rogito del Notaio Mario Cecchetti di Firenze Rep. 8147 Racc. 4246, registrato a Borgo S.Lorenzo il 23.9.1982 al n° 1427;

- verbale di assemblea straordinaria in cui si modifica la denominazione sociale da [REDACTED] s.p.a. a [REDACTED] s.p.a. in data 25.10.1984 a rogito del Notaio Mario Cecchetti di Firenze Rep. 9909 Racc. 5296, omologato in data 19.12.1984, depositato in Tribunale il 18.1.1985 al n° 25555 Reg. Società, trascritto a Firenze il 18.2.1988 ai nn. 5861 Reg. Gen. e 3691 Reg. Part.;

- atto di fusione per incorporazione con il quale la [REDACTED] si fonde nell' [REDACTED] in data 27.12.1985 a rogito del Notaio Massimo Cavallina di Firenze Rep. 45858 Fasc. 8524, registrato a Firenze Atti Pub. il 16.1.1986 al n° 1699;

- verbale di assemblea straordinaria in cui si trasforma la [REDACTED] in Società a responsabilità limitata con denominazione [REDACTED] in data 16.2.2000 a rogito del Notaio Ernesto Cudia di Firenze Rep. 14255 Racc. 5651, registrato a Firenze il 1.3.2000 al n° 1438.

Trattandosi di unità immobiliari realizzate nell'ambito di un intervento di edilizia convenzionata, si precisa quanto segue :

- la Convenzione originaria tra la Cooperativa Edificatrice [REDACTED] sopracitata ed il Comune di Campi Bisenzio per la cessione in proprietà dell'area nella quale è stato realizzato il fabbricato di cui fanno parte i fondi in questione è stata stipulata a rogito del Notaio Maria Valeria Acquaro di Firenze in data 12.12.1978 Rep. 3578 Racc. 1994, registrato a Firenze il 20.12.1978 al n° 10966 e trascritto a Firenze in data 5.1.1979 ai nn. 480 Reg. Gen. e 337 Reg. Part.;

- l'area ceduta era già di proprietà comunale in forza di atto a rogito del medesimo Notaio Maria Valeria Acquaro pure in data 12.12.1978 Rep. 3577 Racc. 1993, registrato a Firenze il 20.12.1978 al n° 10967 e trascritto a Firenze in data 5.1.1979 ai nn. 479 Reg. Gen. e 336 Reg. Part.;

- con Deliberazione Consiliare n° 169 del 26.10.1998 il Comune di Campi Bisenzio approvava di attivare le procedure di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e di soppressione dei limiti di godimento decennale e ventennale per l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento sull'alloggio o fondo costruito su area già ceduta in proprietà dal Comune di Campi Bisenzio, relativamente a tutte le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18.4.1962 n° 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22.10.1971 n° 865;

- in data 28.2.2007 Rep. n°11009 a rogito del Segretario Generale supplente del Comune di Campi Bisenzio dott.ssa Simonetta Fedeli, tra il Comune di Campi Bisenzio e la [REDACTED] è stata stipulata la Convenzione (registrata a Firenze il 16.3.2007 e trascritta a Firenze il 27.3.2007 Reg.Gen. 15302 Reg.Part. 8440) per la soppressione dei limiti decennale e ventennale per l'alienazione dei fondi in questione e costituzione di diritti reali di godimento sui medesimi, nella quale venivano fissati i criteri per la determinazione del prezzo massimo di vendita nonché del canone annuo di locazione relativamente ai fondi in questione;

- in data 12.12.2008 la suddetta Convenzione ha perso efficacia e pertanto non vi è più alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento dei fondi in questione né alcun obbligo nei confronti del Comune di Campi Bisenzio.

#### 6) Situazione ipotecaria

Alla data del 3.6.2010, a seguito di ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze, Servizio Pubblicità Immobiliare, si è riscontrata l'assenza di formalità pregiudizievoli

Quanto ad una precedente iscrizione del 5.10.1999 R.P. n° 9121 a favore del Credito Fondiario del Monte dei Paschi di Siena in rinnovazione della precedente in data 9.10.1979 R.P. n° 3435 e gravante sull'area (particella 1243 nel foglio 13) sulla quale fu costruito il fabbricato, si precisa che con annotazione in data 12.9.2007 Reg.Gen. 42554 Reg.Part. 8819 si è provveduto alla sua cancellazione totale.

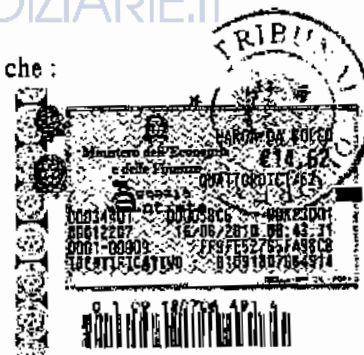
#### 7) Situazione urbanistica ed edilizia

Sotto il profilo urbanistico, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Campi Bisenzio l'edificio di cui i fondi in questione fanno parte risulta compreso tra le "Zone residenziali del Pcep vigente e per la residenza sociale (Zone Bp)"; in tali zone sono ammessi (art. 120 delle NTA) "tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia", comprensivi quindi anche di cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale, artigianale nonché residenziale.

Sotto il profilo edilizio, il fabbricato di cui i fondi fanno parte è stato realizzato in base alla Concessione edilizia n° 503 del 18.6.1979 (Pratica n° 11351 del 1979) e successive varianti in corso d'opera del 23.12.1980, del 25.2.1982, del 10.9.1982; in data 31.3.1989 è stata rilasciata Licenza di abitabilità. Inoltre, limitatamente al fondo di cui in B) è stata presentata in data 23.12.1985 (Racc. A.R. n° 4330 pervenuta in data 24.12.1985 Prot. n° 34123) Relazione ex art. 48 Legge n° 47/85 relativa ad opere interne (apertura di porta con allegata planimetria nella quale sono rappresentate pure tramezzature interne e destinazione dei locali ad uffici).

Quanto alla conformità dei fondi agli atti suddetti si rileva che :

- presenta modifiche interne non conformi ai grafici approvati:



- risulta conforme alla planimetria allegata alla citata Relazione ex art. 48, ma occorre precisare che tale procedura non è idonea a condonare modifiche nella destinazione d'uso;
- risulta conforme ai grafici progettuali approvati.

Si fa comunque presente che dette difformità risultano sanabili mediante attestazione di conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R. n° 1/05; inoltre esse risultano sanabili nei termini di Legge ai sensi del combinato disposto dell'art. 40, ultimo comma, della Legge n° 47/85, dell'art. 39, primo comma, della Legge n° 724/94 e dell'art. 32, comma 28, del D.L. 30.9.2003 n° 269 convertito in Legge n° 326/2003.

#### 8) Consistenza

La consistenza dei beni di cui trattasi, considerata in termini di superficie ai fini della commerciabilità, può essere schematicamente riepilogata nel modo seguente :

- A) mq. 188 il locale principale e mq. 37 gli accessori, per un totale di mq. 225;
- B) mq. 111 i locali principali e mq. 19 gli accessori, per un totale di mq. 130;
- C) mq. 93 il locale principale e mq. 20 gli accessori, per un totale di mq. 113.

#### 9) Metodologia di stima

Al fine di determinare il valore dei beni in oggetto, lo scrivente, in ossequio alla disciplina estimativa, ha preventivamente e sostanzialmente analizzato i criteri economici di stima più aderenti alla realtà del mercato immobiliare.

Da tale analisi preventiva ed in relazione alle considerazioni di cui appresso, è stato determinato che l'aspetto economico di stima più appropriato e più rispondente alla pur variegata realtà immobiliare è il cosiddetto "valore più probabile di mercato", a fronte della presenza di un mercato immobiliare nel Comune di Campi Bisenzio che consente comunque, di eseguire opportuni raffronti con il tenore delle compravendite di immobili aventi caratteristiche quantitative, qualitative, di destinazione d'uso, di

ubicazione, di dotazioni simili o comunque paragonabili a quelle dei beni oggetto di stima.

Il parametro di riferimento più comunemente usato e appropriato è quello della superficie commerciale a metro quadrato che nel caso dei fondi coincide con la superficie calpestabile dei locali al netto delle murature.

#### 10) Determinazione del valore

Va detto innanzi tutto che il Comune di Campi Bisenzio ha registrato negli ultimi tempi un andamento discontinuo dei valori immobiliari, con una certa tendenza al ribasso e con una domanda di fatto piuttosto contenuta ed un volume di transazioni alquanto ridotto.

I beni in questione si collocano ai margini della zona centrale dell'abitato di Campi Bisenzio, in prossimità della cosiddetta "variante nord", in un contesto di edilizia residenziale di tipo economico e popolare che si è andato consolidando con un tessuto ordinato, arioso e privo di fenomeni di congestione, in buona posizione nell'ambito urbano, servito da percorsi viari di una certa importanza.

Adottando perciò come parametro di riferimento il suddetto valore a metro quadrato, si è potuto rilevare che attualmente il mercato degli immobili con destinazione commerciale nell'abitato di Campi Bisenzio di San Cipriano si attesta su valori alquanto eterogenei oscillanti tra € 1.000,00 (mille) e € 3.000,00 (tremila) per metro quadrato, articolati a seconda della ubicazione, dell'epoca di costruzione, delle dimensioni, della tipologia e delle caratteristiche costruttive e di finitura; valori sostanzialmente analoghi si riscontrano per locali destinati ad uffici.

Nel caso dei beni in questione è ragionevole adottare il valore di € 1.200,00 (milleduecento) al metro quadrato, a fronte di discrete caratteristiche tipologiche, buona posizione in zona semicentrale, ma mediocre stato di conservazione e contesto edilizio prettamente residenziale di tipo popolare.



Venendo quindi alla determinazione del valore, questa può essere articolata nel modo seguente :

- A) mq. 225 x €/mq 1.200,00 = € 270.000,00 (duecentosettantamila)
- B) mq. 130 x €/mq 1.200,00 = € 156.000,00 (centocinquantaseimila)
- C) mq. 113 x €/mq 1.200,00 = € 135.600,00 arrotondati in € 135.000,00 (centotrentacinquemila)



11) Conclusioni

Dalle considerazioni suesposte si ricava che il valore dei beni oggetto della presente stima può essere così riepilogato :

A)	€	250.000,00
B)	€	156.000,00
C)	€	135.000,00
		<hr/>
Sommano	€	541.000,00



Pertanto il valore dei beni oggetto della presente stima ammonta complessivamente ad € 541.000,00 (Euro cinquecentoquarantunomila).

Ai fini della messa all'asta dei beni, alla luce della attuale congiuntura del mercato, si ritiene che il valore di ciascun lotto da porre a base d'asta possa essere ridotto di una percentuale fino ad un massimo del10%.

Firenze, giugno 2010



dott.arch. Enzo Cancellieri

*Enzo Cancellieri*

