

TRIBUNALE DI FIRENZE

Fallimento S. [REDACTED]

Reg. Fall. n° [REDACTED]

Aggiornamento Perizia di stima dei beni immobili ubicati nel Comune di San Casciano in Val di Pesa e facenti parte dell'azienda agricola "La Palagina"

G.D.: dott. Cristian Soscia

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Gabriele Bravi, nato a Firenze il 08/06/1976 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al n° 4552 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Firenze al n° 7695, avente studio in Prato, via Quirico Balducci 41, già nominato dall'allora Giudice Delegato dott.ssa Patrizia Pompei, tecnico per la stima degli immobili di proprietà della soc.

[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED]

[REDACTED] su richiesta del Curatore fallimentare dott. Alberto Carisio, redige la presente perizia finalizzata all'aggiornamento della stima dei beni immobili richiamati in epigrafe.

La revisione si rende necessaria in relazione al fatto che le stime originarie risalgono al febbraio 2015, successivamente integrate con un primo aggiornamento redatto dal sottoscritto in data 25 maggio 2021 a seguito della pandemia relativa al contagio da virus Covid 19.

Nella valutazione verranno tenuti in debita considerazione aspetti quali l'andamento del mercato immobiliare a seguito dell'incremento dei tassi



d'interesse con conseguente calo della domanda e contrazione dei prezzi, oltre al fatto che lo stato manutentivo di alcuni cespiti risulta ormai classificabile come diruto, così configurando una sensibile riduzione del valore di stima

Per meglio svolgere il compito affidatogli, il sottoscritto in data 4 luglio 2024, conduceva un sopralluogo sul posto, laddove l'accesso risultava possibile in sicurezza, al fine di aggiornare anche la documentazione fotografica



Via Cassia per Siena nn. 187- 189 -191

Fg. 96 – P.lla 13 - Sub 300/301/302/303/304



Immagini del fabbricato con evidenza del precario stato manutentivo della copertura

Il complesso in trattazione risulta così censito al catasto fabbricati del comune di

San Casciano Val di Pesa:

- 1) F. 96 – p.lla 13 - sub 300 – cat. A4 – cl. 2 – cons. 11 vani – rend. € 823,75
- 2) F. 96 – p.lla 13 - sub 301 – cat. A4 – cl. 2 – cons. 3,5 vani – rend. € 262,10
- 3) F. 96 – p.lla 13 - sub 302 – cat. A4 – cl. 2 – cons. 5,5 vani – rend. € 411,87
- 4) F. 96 – p.lla 13 - sub 303 – cat. C6 – cl. 2 – cons. 61 mq – rend. € 201,62
- 5) F. 96 – p.lla 13 - sub 304 – cat. C6 – cl.3 – cons. 18 mq – rend. € 69,72

Stima del 27.02.2015

Valore di mercato unico lotto:

€ 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00 euro)

Aggiornamento stima del 25.05.2021

Valore di mercato unico lotto:

€ 396.800,00 (trecentonovantaseimilaottocento/00 euro)

Considerazione sull'attuale valore dei beni

In occasione del sopralluogo effettuato è stato possibile verificare il perdurare dello stato di abbandono già evidenziato nell'ambito del precedente aggiornamento, con particolare riferimento alle già evidenziate situazioni di crolli parziali dell'aggetto di gronda. Si conferma che le schermature presenti in corrispondenza delle aperture continuano a garantire il sostanziale mantenimento delle condizioni manutentive interne riscontrate in occasione delle prime valutazioni effettuate.

In forza di quanto potuto osservare, pertanto, si ritiene opportuno applicare un ulteriore decremento ai singoli cespiti, in relazione anche alle singole destinazioni d'uso, al fine di dare seguito alle considerazioni riportate in premessa

Il sottoscritto ha maturato pertanto la convinzione che il più probabile attuale valore di mercato dei singoli beni, e conseguentemente dell'intero lotto unico) debba essere così quantificato come segue:

- 1) F. 96 – p.lla 13 - sub 300 – cat. A4

Valore di mercato: € 160.000,00 (centosessantamila/00 euro)

2) F. 96 – p.lla 13 - sub 301 – cat. A4

Valore di mercato: € 40.000,00 (quarantamila/00 euro)

3) F. 96 – p.lla 13 - sub 302 – cat. A4

Valore di mercato: € 110.000,00 (centodiecimila/00 euro)

4) F. 96 – p.lla 13 - sub 303 – cat. C6

Valore di mercato: € 11.000,00 (undicimila/00 euro)

5) F. 96 – p.lla 13 - sub 304 – cat. C6

Valore di mercato: € 1.000,00 (milleottocento/00 euro)

ooooo

Aggiornamento stima del 11.07.2024

Valore di mercato unico lotto:

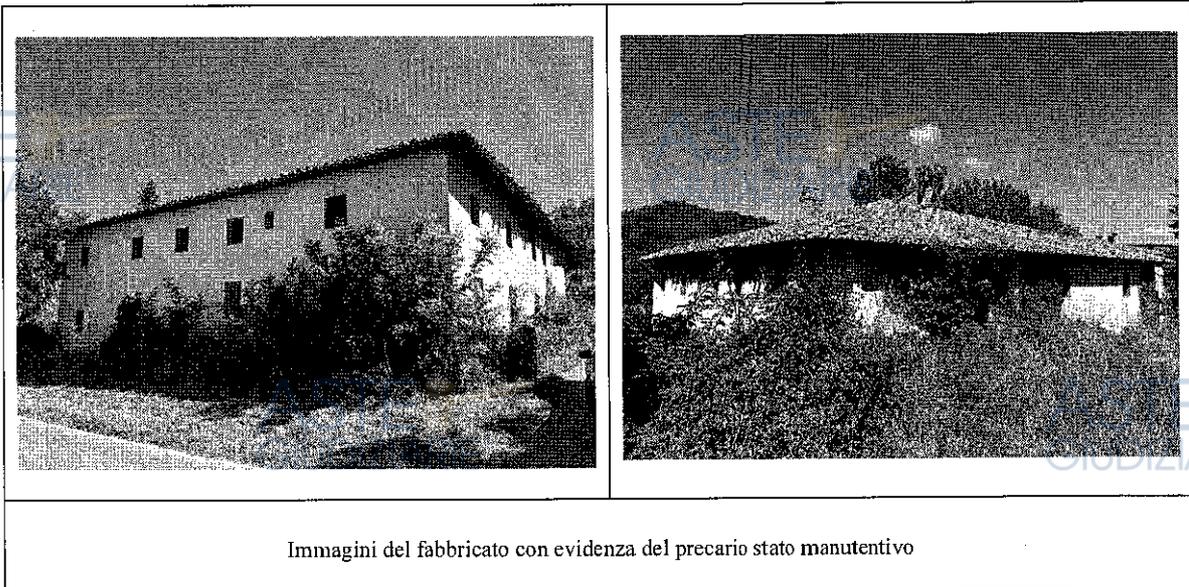
€ 322.000,00

(trecentoventiduemila/00 euro)

Via Cassia per Siena

Eg. 96 – P.lla 14 - Sub 500

(ex sub 1, sub 2 e p.lla 28)



Il complesso in trattazione risulta così censito al catasto fabbricati del comune di

San Casciano Val di Pesa:

- 1) F. 96 – p.lla 14 - sub 500

Stima del 27/02/2015

Valore di mercato unico lotto:

€ 540.000,00 (cinquecentoquarantamila/00 euro)

Aggiornamento stima del 25.05.2021

Valore di mercato unico lotto:

€ 285.000,00 (duecentoottantacinquemila /00 euro)

Considerazione sull'attuale valore dei beni

Come per la precedente occasione, l'accesso all'interno dell'edificio non è stato possibile principalmente per il pessimo stato manutentivo dell'immobile che non garantiva le necessarie condizioni di sicurezza. L'immobile versa ancora in stato di completo abbandono, "aggredito" nella parte tergale da una fitta vegetazione penetrata ormai anche all'interno dei locali a causa dell'assenza di infissi.

Rispetto alla considerazione espressa nell'aggiornamento di perizia del 25.05.2021, laddove si riconosceva almeno il costo di costruzione per i volumi legittimati, si ritiene opportuno applicare un'ulteriore riduzione pari a circa il 10%, in coerenza con quanto espresso ai punti precedenti

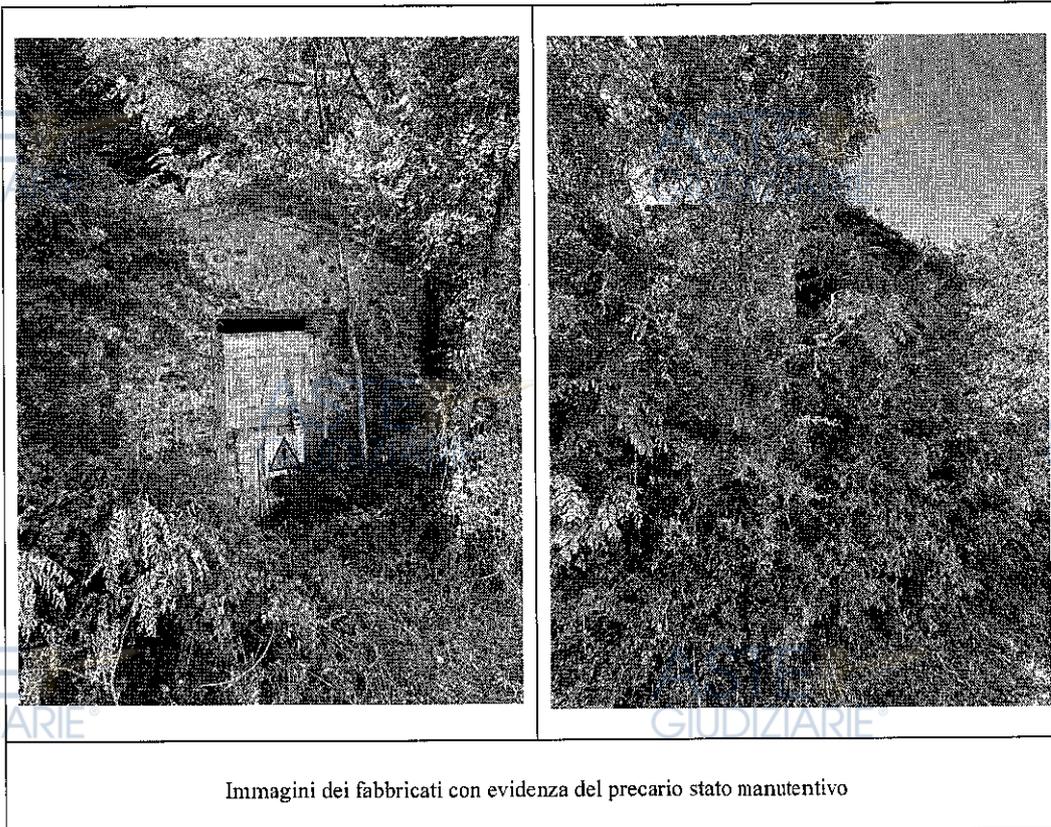
Aggiornamento stima del 11.07.2024

Valore di mercato unico lotto:

€ 255.000,00 (duecentocinquantacinquemila/00 euro)

Via Cassia per Siena

Fg. 96 – P.lla 180
(ex P.lla 28)



Immagini dei fabbricati con evidenza del precario stato manutentivo

Il complesso in trattazione risulta così censito al catasto fabbricati del comune di
San Casciano Val di Pesa:

- 1) F. 96 – p.lla 180 (ex P.lla 28)

Stima del 27/02/2015

Valore di mercato:

€ 39.000,00 (trentanovemila/00 euro)

Aggiornamento stima del 25.05.2021

Valore di mercato:

€ 25.000,00 (venticinquemila/00 euro)

Considerazione sull'attuale valore dei beni

Si ripropongono le medesime osservazioni di cui al cespite precedente, operando una riduzione media sul valore calcolato nell'aggiornamento di perizie del 25.05.2021, questo riferito al costo di costruzione.

Considerato lo stato manutentivo e la qualità edilizia del fabbricato si ritiene verosimile una riduzione pari al 20%. Pertanto:

Aggiornamento stima del 11.07.2024

Valore di mercato unico lotto:

€ 20.000,00 (ventimila/00 euro)

Via Cassia per Siena n. 185

F. 95 – P.lla 368
(ex P.lla 54 – sub. AB)



Immagini del fabbricato con evidenza del precario stato manutentivo

Il complesso in trattazione risulta così censito al catasto fabbricati del comune di San Casciano Val di Pesa:

F. 95 – p.lla 368

Stima del 27/02/2015

Valore di mercato:

€ 93.000,00 (novantatremila/00 euro)

Aggiornamento stima del 25.05.2021

Valore di mercato:

€ 70.000,00 (settantamila /00 euro)

Considerazione sull'attuale valore dei beni

Anche nel caso di specie l'immobile si mostrava in stato di completo abbandono, con vegetazione penetrata stabilmente all'interno dei locali a causa dell'assenza di infissi.

Si ripropongono pertanto le medesime considerazioni condotte ai paragrafi precedenti in ordine al volume costruito, decurtando quest'ultimo di un'aliquota pari a circa il 15% per tenere in debita considerazione lo stato manutentivo riscontrato, così ottenendo:

Aggiornamento stima del 11.07.2024

Valore di mercato unico lotto:

€ 60.000,00 (sessantamila/00 euro)

Via Cassia per Siena n. 185

F. 95 – P.lla 375
(ex P.lla 56)



Il complesso è costituito dalle seguenti unità:

- 1) F. 95 – p.lla 375

All'interno dell'area sono in realtà presenti due distinti corpi di fabbrica, individuati nelle originarie perizie come di seguito elencato:

- Fabbricato A: manufatto in muratura di pietra faccia vista su due piani fuori terra, direttamente prospettante la pubblica via.

- Fabbricato B: manufatto ancora in muratura, aventi minori dimensioni rispetto al precedente, posto frontalmente all'ingresso del lotto.

Stima del 27/02/2015

Valore di mercato:

€ 277.000,00 (duecentosettantasettemila /00 euro)

Aggiornamento stima del 25.05.2021

Valore di mercato:

€ 180.000,00 (centoottantamila /00 euro)

Considerazione sull'attuale valore dei beni

Durante il sopralluogo l'immobile si mostrava ancora in stato di abbandono, ma caratterizzato da uno stato manutentivo non pessimo, con particolare riferimento agli elementi di struttura quali murature, impalcati di solaio e coperture.

Per quanto anticipato ai paragrafi precedenti ed in considerazione della destinazione d'uso dei volumi, si ritiene opportuno applicare un decremento percentuale dell'ultimo valore indicato pari a nelle originarie perizie pari a circa il 15% così ottenendo:

Aggiornamento stima del 11.07.2024

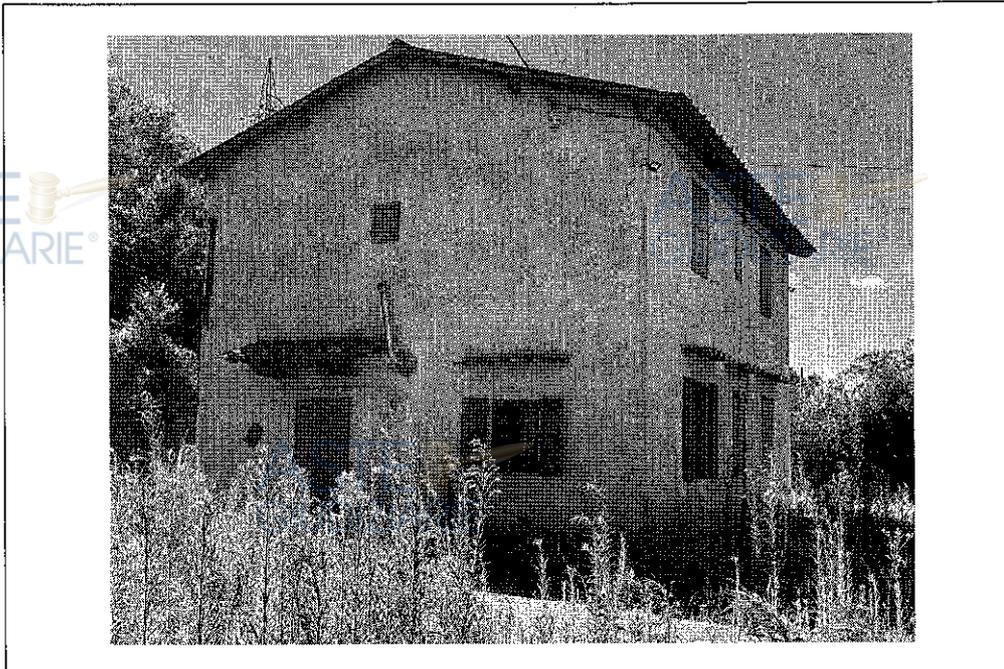
Valore di mercato unico lotto:

€ 150.000,00 (centocinquantamila/00 euro)

Via Cassia per Siena n. 183

ASTE
GIUDIZIARIE®
F. 95 – P.lla 369

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immagine del subalterno 2

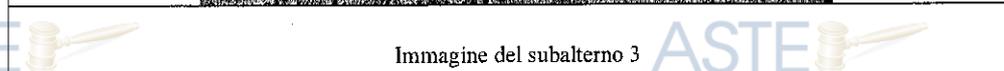


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immagine del subalterno 3



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Immagine del subalterno 4

Il complesso è costituito dai sotto elencati cespiti:

- 1) F. 95 – p.lla 369 – sub 1: B.C.N.C. ai sub 2 e 3 piscina e resede di pertinenza;
- 2) F. 95 – p.lla 369 – sub 2: abitazione tipo villino;
- 3) F. 95 – p.lla 369 – sub 3: abitazione tipo villino;
- 4) F. 95 – p.lla 369 – sub 4: auorimessa;
- 5) F. 95 – p.lla 369 – sub 5: B.C.N.C. a comune dei sub 2, 3 e 4

Stima del 27/02/2015

Valore di mercato:

€ 460.000,00 (quattrocentosessantamila /00 euro)

Considerazione sull'attuale valore dei beni

Durante il sopralluogo l'immobile si mostrava in stato di abbandono, ma caratterizzato da uno stato manutentivo ancora accettabile, con particolare riferimento agli elementi di struttura quali murature, impalcati di solaio e coperture.

Rispetto a quanto stimato inizialmente, per tenere in debita considerazione la contrazione dei prezzi del recente passato, l'andamento dei tassi di interesse, nonché il tempo trascorso dall'ultima valutazione, si ritiene opportuno applicare un decremento percentuale dell'ultimo valore indicato pari a nelle originarie perizie pari a circa il 10% così ottenendo:

Aggiornamento stima del 11.07.2024

Valore di mercato unico lotto:

€ **415.000,00** (quattrocentoquindicimila/00 euro)

Riepilogo

Per semplicità di lettura si riporta nel seguito il riepilogo dei valori immobiliari stimati per i singoli cespiti.

F. 96 – p.lla 13 - sub 300 – cat. A4	€ 160.000,00
F. 96 – p.lla 13 - sub 301 – cat. A4	€ 40.000,00
F. 96 – p.lla 13 - sub 302 – cat. A4	€ 110.000,00
F. 96 – p.lla 13 - sub 303 – cat. C6	€ 11.000,00
F. 96 – p.lla 13 - sub 304 – cat. C6	€ 1.000,00
F. 96 – p.lla 14 – sub 500	€ 255.000,00
F. 96 – p.lla 180	€ 20.000,00
F. 95 – p.lla 368	€ 60.000,00
F. 95 – p.lla 375	€ 150.000,00
F. 96 – p.lla 369 - sub 1-2-3-4-5	€ 415.000,00

Il C.T.U. ritiene di avere portato a compimento con criteri di obiettività il mandato conferitogli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento la S.V. ritenga opportuno.

Prato, lì 11 settembre 2024

Il C.T.U.

dott. ing. Gabriele Bravi