2025

Relazione

RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENI DELLA SOCIETÀ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GEOM. ROBERTO GUCCIARELLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Perizia per determinare il valore venale in comune commercio di beni posti in Comune di Barberino-Tavarnelle Località Cipressino 18/20.

°°°°

Il sottoscritto Geometra Roberto Gucciarelli, nato a Firenze il 25/05/1955 con studio in Firenze - via Pier Capponi, 16/r - codice fiscale GCC RRT 55E25 D612C - regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Firenze con il n. 2816/11 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze con il n. 4084, ha avuto incarico, dal Dott. Neri Bonami Lori, con studio in Firenze Corso Italia 15, nella sua qualità di Curatore delegato, dal Giudice Dott.sa Maria Novella Legnaioli, nel fallimento della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di procedere alla compilazione di una perizia per determinare il valore venale in comune commercio dei beni posti in Comune di Barberino Tavarnelle, località Cipressino 18/20.

Il sottoscritto accettava l'incarico e si recava in loco per praticare i rilievi ed assumere le informazioni occorrenti, operazioni tutte necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto al fine di mettersi in grado di consegnare la presente perizia.

Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze
Cell.: +39 335 8312972
Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C – P.IVA: 04522560483
e-mail: gucciarelli@iol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it
Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/11 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OGGETTO DELLA PERIZIA

Oggetto della presente stima sono tutti i beni immobili in Comune di Barberino-Tavarnelle, Località Cipressino, Strada di Palazzuolo n°18/20 di proprietà intera e per 1/4 del sig. xxxxxxxxx e consistenti in:

Lotto 1:

I. immobile ad uso artigianale di mq 385 di un piano fuori terra e piccolo soppalco. Il tutto realizzato con struttura in cemento armato e tamponature in laterizio;

II. unità immobiliare facente parte dell'immobile di cui sopra adibita a civile abitazione di complessivi vani 4 compresa cucina oltre accessori al piano;

III. aree esterne e piazzali per un totale di mq 502;

Lotto 2:

I. magazzino di vani uno e piani uno fuori terra di complessivi mq 61;

II. cabina di trasformazione "ENEL" posta su due piani in muratura ordinaria;

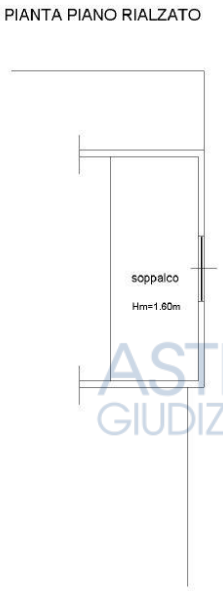
III. aree esterne e piazzali per un totale di mq 790.

Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze
Cell.: +39 335 8312972
Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C – P.IVA: 04522560483
e-mail: gucciarelli@iol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it
Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/1 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Individuazione fabbricati Lotto 1

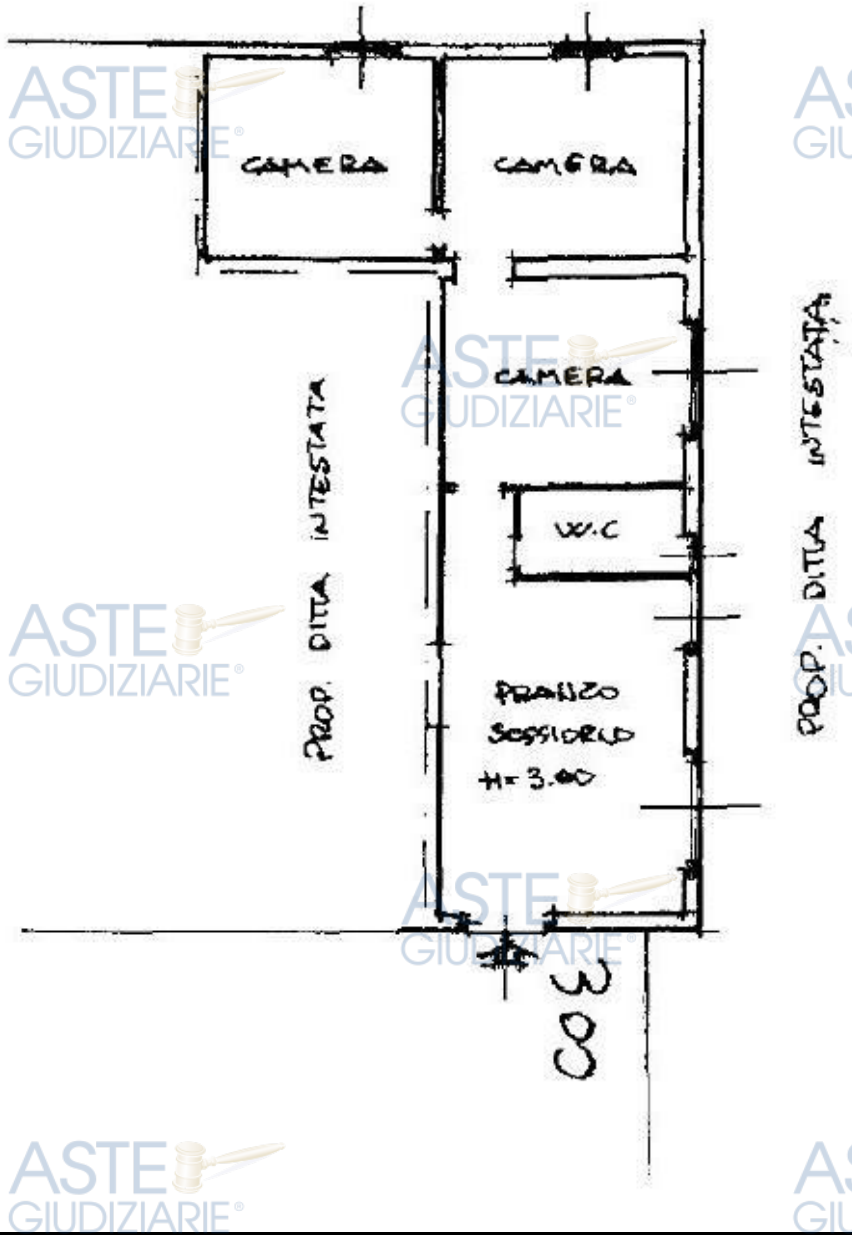
Unità "I"



Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze
Cell.: +39 335 8312972
Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C – P.IVA: 04522560483
e-mail: gucciarelli@iol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it
Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/1 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità "II"



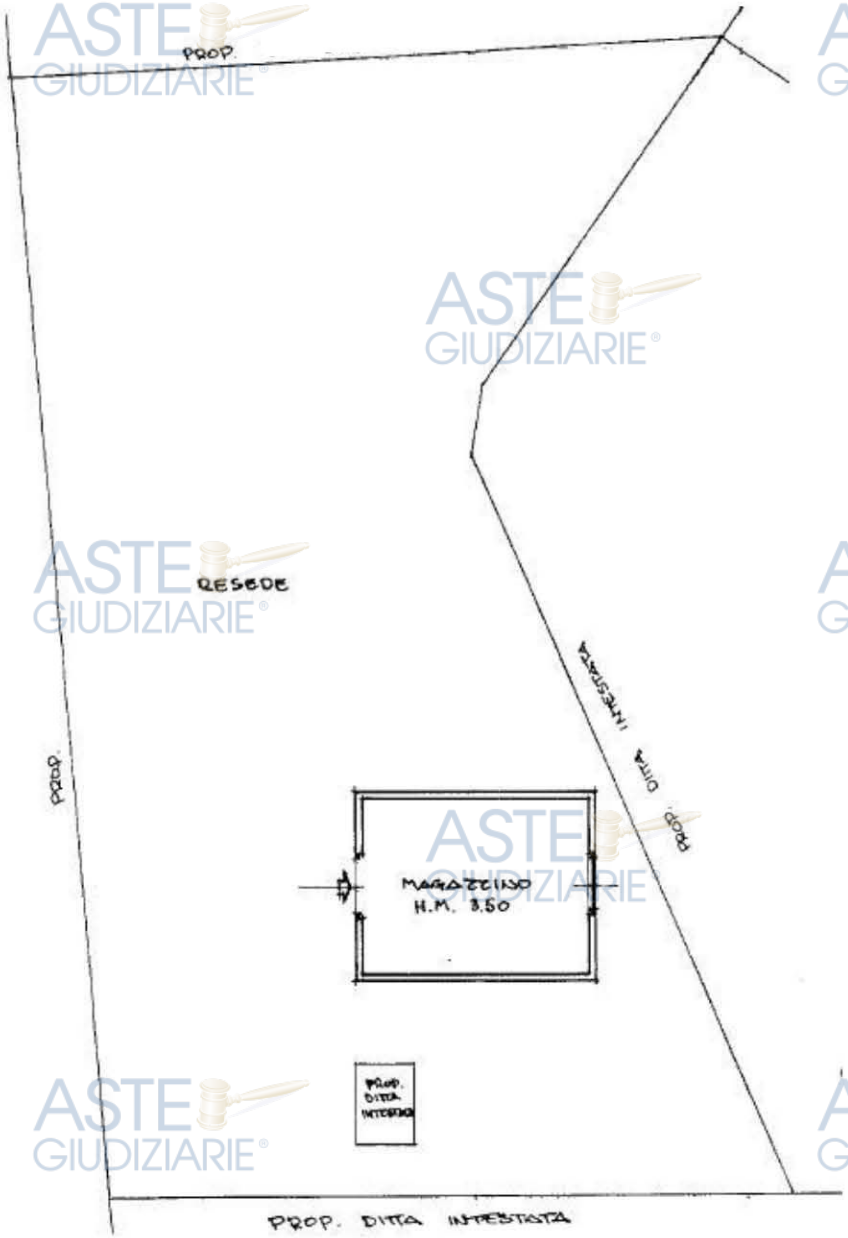
PIANO TERRA

Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze
Cell.: +39 335 8312972
Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C – P.IVA: 04522560483
e-mail: gucciarelli@iol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it
Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/1 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Individuazione fabbricati Lotto 2

Unità "I"

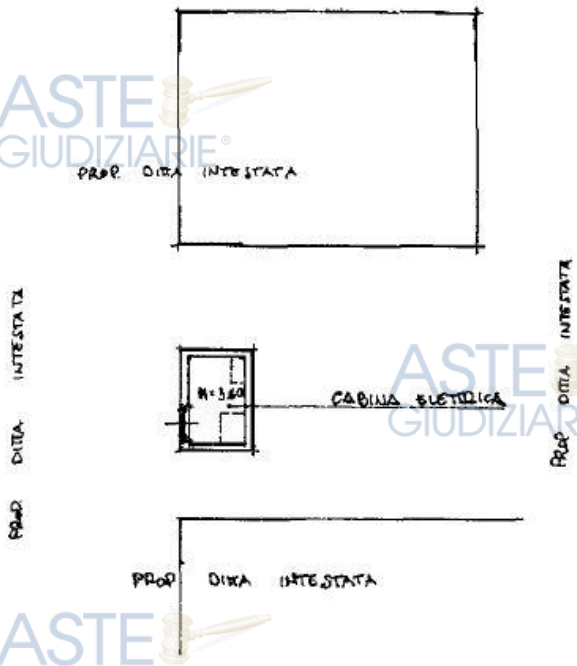


PIANO TERRA

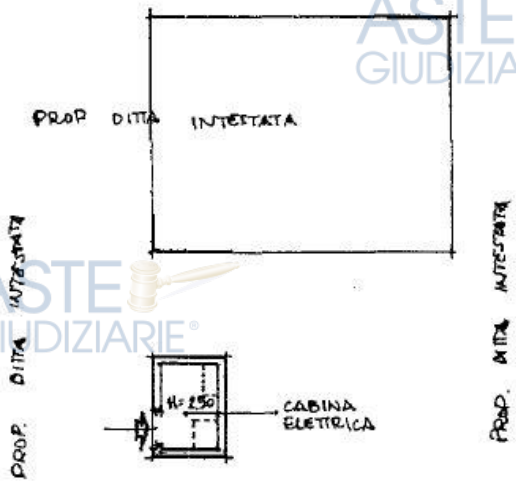
Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze
Cell.: +39 335 8312972
Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C – P.IVA: 04522560483
e-mail: gucciarelli@iol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it
Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/1 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità "II"



Piano Primo

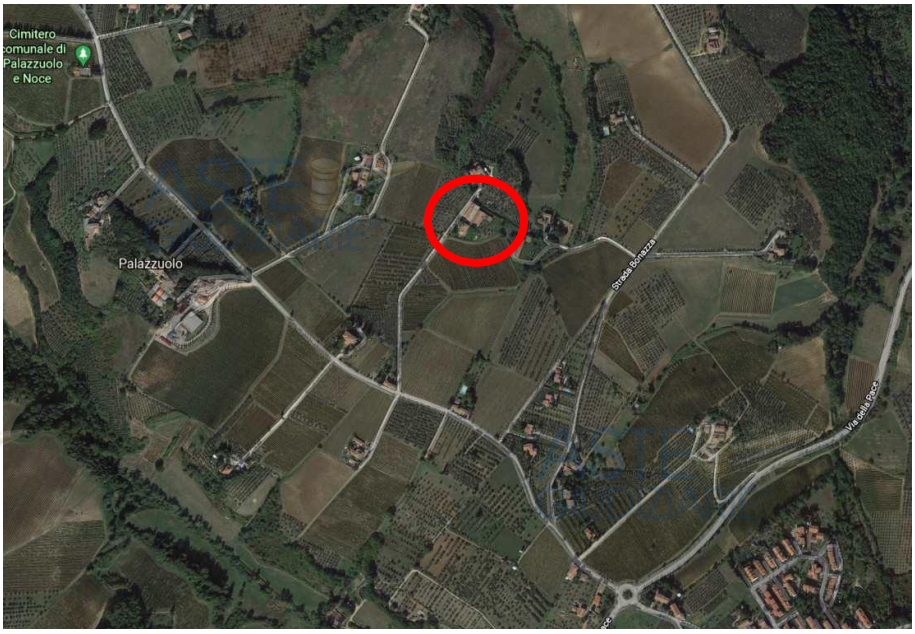


Piano Terra

Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze
Cell.: +39 335 8312972
Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C – P.IVA: 04522560483
e-mail: gucciarelli@iol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it
Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/1 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

UBICAZIONE E CONTESTO



I beni in oggetto sono posti in Comune di Barberino-Tavarnelle Loc. Cipressino Strada di Palazzuolo n°18/20 in prossimità di Tavarnelle Val di Pesa a circa 11 Km dall'uscita San Donato del Raccordo Autostradale Firenze-Siena.

Individuazione immobili

Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze
Cell.: +39 335 8312972
Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C – P.IVA: 04522560483
e-mail: gucciarelli@iol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it
Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/1 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SITUAZIONE CATASTALE

All'Agenzia del Territorio del Comune di Barberino-Tavarnelle (M408B) i beni di cui sopra sono attualmente così rappresentati:

LOTTO 1

Unità "I"

- foglio di mappa **12** dalla particella **166** sub. **705** – Categoria **C/3** – Classe **4** – Cons. **mq 367** e Rendita Catastale di **€. 1.402,59.**

Unità "II"

- foglio di mappa **12** dalla particella **166** sub. **706** – Categoria **A/3** – Classe **3** – Cons. **vani 5** e Rendita Catastale di **€. 322,79.**

Unità "III"

- aree esterne e piazzali presenti all'interno delle sopra citate unità.

LOTTO 2

Unità "I"

- foglio di mappa **12** dalla particella **70** sub. **1** – Categoria **C/2** – Classe **4** – Cons. **mq 52** e Rendita Catastale di **€. 112,79.**

Unità "II"

- foglio di mappa **12** dalla particella **70** sub. **2** – Categoria **D/1** e Rendita Catastale di **€.43,38.**

Unità "III"

- aree esterne e piazzali presenti all'interno delle sopra citate unità.

Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze
Cell.: +39 335 8312972
Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C – P.IVA: 04522560483
e-mail: gucciarelli@iol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it
Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/1 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tutto quanto sopra meglio è evidenziato nelle visure e planimetrie catastali che si allegano.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso edilizio (Lotto 1 e 2) è stato costruito in forza alla Licenza edilizia n°34/1966 rilasciata in data 29/12/1966 e successiva Variante in Corso d'Opera rilasciata al n°164/1968 del 31/08/1968.

Successivamente i fabbricati che fanno parte del plesso edilizio hanno subito i seguenti atti amministrativi:

- Domanda di Condono Edilizio n° CO85/1084/B, con avvenuto rilascio al n°2006/C009 in data 24/10/2006 (deposito/magazzino esterno – Lotto 2);

- Pratica Edilizia n°129/1990 del 14/04/1990 – Autorizzazione Edilizia n°1991/0009 del 21/02/1991 (sistemazione degli scarichi idrici);

- Pratica Edilizia - Art. 26 n°568 del 22/06/1991 (modifiche interne laboratorio/artigianale / locale industriale – Lotto 1);

- Pratica Edilizia n°127/1992 del 23/04/1992 – Autorizzazione Edilizia n°1992/0096 del 13/10/1992 (Variante in Corso d'Opera alla Pratica n°129/1990- sistemazione degli scarichi idrici);

- Pratica Edilizia - Art. 26 n°568 del 22/06/1991 (modifiche interne abitazione – Lotto 1);

- Pratica Edilizia - Art. 26 n°692 del 26/10/1991 (modifiche interne laboratorio/locale artigianale – Lotto 1);

- Pratica Edilizia - Art. 26 n°117 del 19/05/1994 (modifiche interne abitazione – Lotto 1);

- S.C.I.A. ai sensi dell'Art. 135 della L.R. 65/2014 (ID. SUAP n°07041530481-17122021-1753 del 17-12-2021) relativa alla demolizione di manufatto-loggiato/tettoia pericolante (riguardante Lotto 1).

Eventuali lievi modifiche rientrano in quanto previsto dall'art.34 bis del DPR 380/01.

Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze
Cell.: +39 335 8312972
Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C – P.IVA: 04522560483
e-mail: gucciarelli@iol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it
Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/11 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SITUAZIONE IMMOBILI

Al momento della presente perizia l'immobile identificato all'interno del ***Lotto 1*** come **l'unità "I"** si trova "occupata" dalla società "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" con regolare contratto di locazione della durata di sei anni a decorrere dal 01/03/2019. Il contratto è stato registrato il giorno xxxxxxxxxxx – serie xxxx – n°xxxxxxx presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Poggibonsi (SI).

ELENCO FORMALITA' PRESENTI

LOTTO 1:

1. ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA - Concessione a garanzia di mutuo fondiario – R.G. n°xxxxx – R.P. n°xxx del 08/02/2019;
2. ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA - Concessione a garanzia di mutuo fondiario – R.G. n°xxxxx – R.P. n°xxxx del 08/02/2019;
3. TRASCRIZIONE – Sentenza dichiarativa di fallimento – R.G. n°xxxxx – R.P. n°xxxxxx– Tribunale di Firenze – Numero di Rep. xxx/2021 del 24/02/2021. (LOTTO 1 e 2)

LOTTO 2:

1. ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA - Concessione a garanzia di mutuo fondiario – R.G. n°xxxxxx – R.P. n°xxxxx del 18/10/2012;
2. ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA - Concessione a garanzia di mutuo fondiario – R.G. n°xxxxxx – R.P. n°xxxxxx del 02/12/2014;
3. ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA - Concessione a garanzia di mutuo fondiario – R.G. n°xxxxx – R.P. n°xxxx del 08/02/2019;
4. TRASCRIZIONE – Sentenza dichiarativa di fallimento – R.G. n°xxxxxxx – R.P. n°xxxxx– Tribunale di Firenze – Numero di Rep. xxx/2021 del 24/02/2021. (LOTTO 1 e 2)

Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze
Cell.: +39 335 8312972
Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C – P.IVA: 04522560483
e-mail: gucciarelli@iol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it
Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/1 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del valore non si è potuto ricorrere al metodo del confronto di mercato, Market Comparison Approach MCA, in quanto non sono stati reperiti "comparabili" simili sia per località sia per vetustà di transazioni. Si è applicato quindi, il metodo di costo di costruzione deprezzato "Cost Approach". Per la determinazione della consistenza dell'edificio è stato utilizzato il Sistema Metrico Italiano (smi).

STIMA

Il valore attuale dei beni in oggetto, suddivisi nei due lotti è di complessivi **€ 407.241,67** come meglio risulta dalle tabelle di calcolo allegate.

RIEPILOGO STIMA con valori arrotondati:

LOTTO 1 - *Valore complessivo dei beni oggetto di stima è di €. 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila,00)*

LOTTO 2 - *Valore complessivo dei beni oggetto di stima è di €. 62.000,00 (sessantaduemila,00)*

Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze
Cell.: +39 335 8312972
Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C – P.IVA: 04522560483
e-mail: gucciarelli@iol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it
Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/11 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREZZO BASE D'ASTA

Per quanto riguarda il prezzo base d'asta (ribasso del 20%):

LOTTO 1 – *Prezzo base d'asta è di* ***€ 276.000,00*** *(duecentosettantaseimila,00)*

LOTTO 2 - *Prezzo base d'asta è di* ***€ 49.600,00*** *(quarantanovemilaseicento,00)*

Così il sottoscritto ritiene di aver soddisfatto l'incarico ricevuto.

Firenze, 18 aprile 2025

Il perito

(Geom. Roberto Gucciarelli)

Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze
Cell.: +39 335 8312972
Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C – P.IVA: 04522560483
e-mail: gucciarelli@iol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it
Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/1 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009