

TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F. n. 49/2022

Ill.ma G.D. Dott.ssa Maria Novella Legnaioli



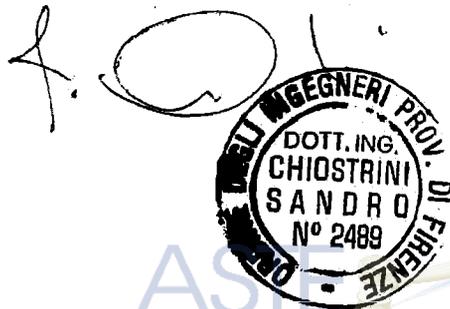
§

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

§

INDICE

1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento	2
2. Descrizione dello stato dei luoghi	4
3. Stato di occupazione.....	9
4. Situazione catastale	10
5. Situazione edilizia ed urbanistica.....	12
6. Considerazioni propedeutiche alla stima	16
6.1 Perizia di stima del dicembre 2015	21
7. Stima del valore di mercato	23
8. 	24
9. Gravami	25
Allegati	29



Viale dei Mille, 74 - 50131 Firenze

TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F. n. 49/2022

Ill.ma G.D. Dott.ssa Maria Novella Legnaioli



§

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

§

Con provvedimento del 28.03.2022, il sottoscritto Prof. Ing. Sandro Chiostrini veniva incaricato dall'Ill.ma G.D. Dott.ssa Maria Novella Legnaioli di procedere alla stima dell'immobile di proprietà del Fallimento, posto nel Comune di Scarperia e San Piero.

Con successive richieste, il Curatore del fallimento, Dott. Valerio Pandolfi, ha richiesto di stimare anche il canone locativo del suddetto immobile e di ricercare i gravami presenti sull'immobile.

§

In ossequio all'incarico ricevuto, con la presente relazione si procederà alla descrizione del bene immobile, indicando la sua consistenza, l'individuazione catastale e riportando gli esiti dell'esame della sua situazione urbanistico-edilizia; verranno quindi esposti gli elementi e le considerazioni utili alla definizione del suo valore di mercato, per concludere infine con l'espressione dei giudizi di stima.

1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento

L'incarico svolto dallo scrivente per l'effettuazione della stima a valore di mercato dei beni immobili descritti nei paragrafi seguenti, è stato espletato compiendo le operazioni elencate di seguito:



Viale dei Mille, 74 - 50131 Firenze

- esame della documentazione trasmessa da [REDACTED]
- esame dei titoli edilizi e dei relativi progetti predisposti per l'immobile oggetto di stima, in parte trasmessi da [REDACTED] ma in ogni caso acquisiti presso l'archivio del Comune di Scarperia e San Piero;
- sopralluogo e riscontro a vista degli elaborati grafici; rilevazione a verifica di alcune misure metriche a campione; rilievo fotografico;
- rilevazione di dati circa immobili in vendita, comparabili a quello oggetto di stima, consultazioni con professionisti della zona per l'individuazione dei valori unitari di trasferimento;
- stesura della presente relazione.

§

Nell'adempimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente non ha svolto operazioni ulteriori rispetto a quelle indicate ed, in particolare, non ha effettuato:

- il rilievo geometrico completo del bene immobile;
- prove di tenuta delle condotte, prove di funzionamento o di corretta installazione degli impianti;
- ricognizione ed ispezione degli impianti di smaltimento dei reflui;
- qualsiasi altra operazione che comportasse l'opera di ausiliari operativi o di concetto con specializzazione professionale diversa da quella dello scrivente.

§

Si precisa ulteriormente che lo scopo della presente relazione è quello di stabilire un congruo valore di stima del bene immobile nello stato in cui esso si trovava al momento delle operazioni svolte dallo scrivente e che pertanto gli

accertamenti svolti si sono limitati a rilevare le informazioni ritenute strettamente indispensabili a tale scopo, secondo la prassi usuale per incarichi del tipo di quello conferito allo scrivente, con ciò non potendo escludere che situazioni occulte o non rilevabili “a vista” sulla base dell’ispezione dei luoghi possano incidere su costi e tempi del riuso del bene in esame o sul suo valore di mercato.

Si precisa altresì che le considerazioni di stima sono state effettuate assumendo, pur in mancanza di indagini specifiche, che tutte le caratteristiche dell’immobile e delle sue dotazioni non rilevabili a vista siano da ritenersi in condizioni ordinarie rispetto alla tipologia del fabbricato ed alla sua epoca di costruzione; in particolare, tutti gli impianti in dotazione all’immobile oggetto di stima, prima di essere utilizzati dovranno essere attentamente verificati ed eventualmente adattati e revisionati, per renderli conformi alle vigenti disposizioni di Legge e/o regolamentari in materia di sicurezza; in tal caso, gli oneri e le spese per il ripristino e la messa a norma saranno a carico del soggetto aggiudicatario all’esito della vendita.

I dati e le informazioni di seguito forniti non hanno quindi lo scopo di costituire una c.d. “*due diligence*” nel senso e con l’estensione usualmente attribuiti a tale termine e non potranno essere utilizzati per considerazioni, deduzioni, valutazioni od altro circa dati o situazioni diverse da quelle di seguito esplicitamente riportate.

2. Descrizione dello stato dei luoghi

Con riferimento alle fotografie prese nel corso del sopralluogo del 18.05.2022 (prodotte in Allegato 1) ed alle planimetrie catastali del bene immobile oggetto di stima (in Allegato 2 alla presente relazione), nel presente

paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo effettuato.

§

Il bene immobile oggetto di stima consiste in una porzione di un fabbricato ad uso produttivo realizzato nel 2002 ed ubicato nella zona industriale di Pianvallico, compresa tra i centri abitati di Scarperia e San Piero e San Piero a Sieve (si veda la Fig. 1).



Fig. 1 – Localizzazione del bene immobile oggetto di stima

Il fabbricato comprendente l'immobile oggetto di stima, ubicato in viale John F. Kennedy n.c. 113, comprende due livelli fuori terra (piano terreno e piano primo) e risulta circondato da un ampio resede, interamente pavimentato (in parte asfaltato ed in parte a battuto di cemento); risulta annessa al suddetto immobile una porzione di terreno lasciata a verde, esterna al complesso e posta a livello inferiore del piazzale esclusivo sul fronte posteriore del fabbricato.

Il resede circostante l'immobile risulta in parte ad uso comune alle u.i. comprese nel fabbricato (il piazzale posto sul prospetto principale, lungo la via pubblica – si veda la fotografia in Fig. 2) ed in parte di proprietà esclusiva; la porzione di immobile oggetto di stima con annessa la porzione di resede esclusivo è stata contornata con una linea tratteggiata di colore rosso in Fig. 2.

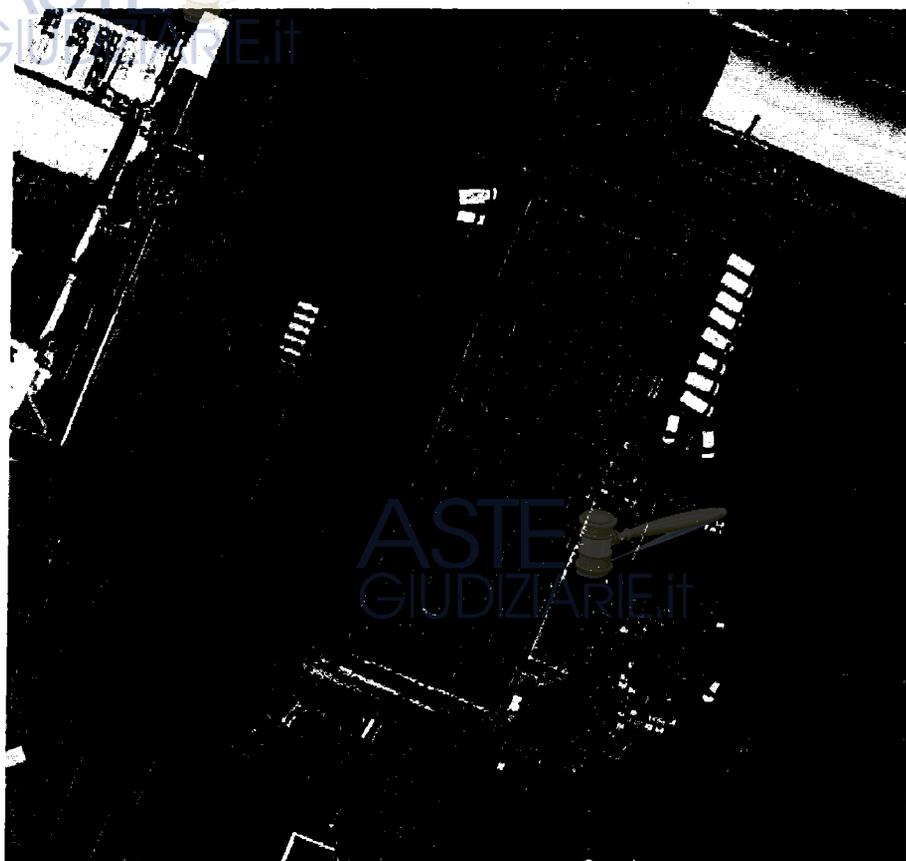


Fig. 2 – Fabbricato comprendente l'immobile oggetto di stima

Il fabbricato risulta realizzato con struttura intelaiata con elementi prefabbricati (pilastri e travi) in c.a. e c.a.p., solai anch'essi in elementi prefabbricati con una portata utile di kg/mq 1.50 (secondo quanto riferito),

pareti esterne in pannelli prefabbricati, copertura a coppelle, finestre a nastro con infissi metallici.

§

L'immobile oggetto di stima occupa la porzione di destra del fabbricato (per chi guarda da via J.F.K. – la porzione contornata con linea tratteggiata in Fig. 2) e comprende:

- al piano terreno (si veda la planimetria in Fig. 3), dotato di vari accessi pedonali e tre accessi carrabili protetti da portoni a libro posti sul fronte tergale del fabbricato (in basso nella Fig. 3), si trovano ampi locali destinati alla produzione, oltre due spogliatoi dotati di servizi igienici ed un locale destinato a mensa;

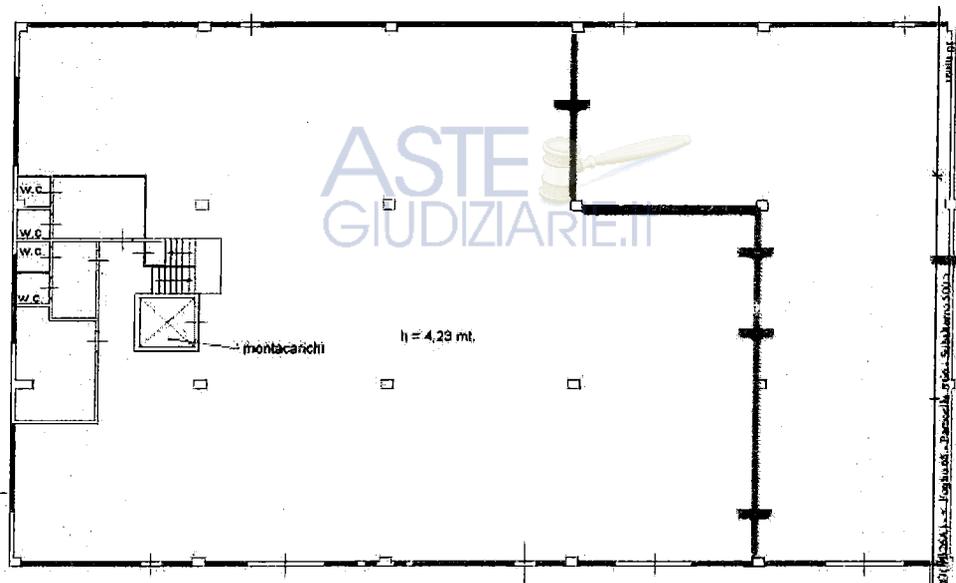


Fig. 3 – Planimetria del piano terreno

- al piano primo (si veda la planimetria in Fig. 4) si accede dal piazzale esterno sulla via attraverso una rampa carrabile e due rampe di scale esterne; tale livello è collegato al piano terreno mediante un vano scala ed un montacarichi e comprende una zona ad uffici destinata

all'amministrazione, di circa mq 250, con separazioni ricavate mediante pareti mobili prefabbricate, ed un'area ad uso produzione / stoccaggio.

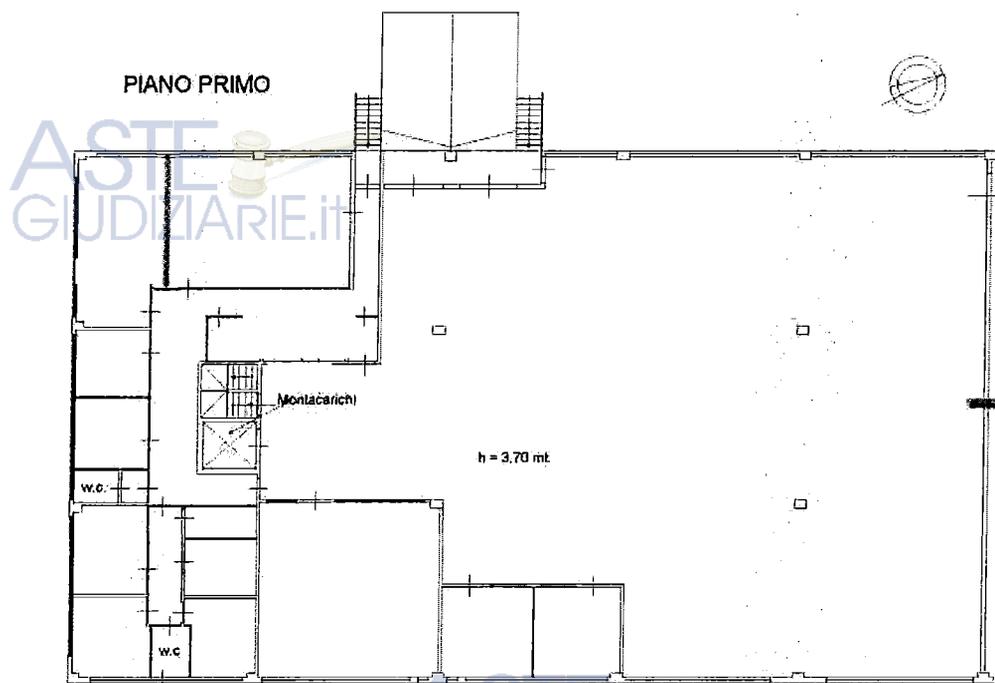


Fig. 4 – Planimetria del piano primo

Come esposto precedentemente, l'immobile oggetto di stima risulta dotato di una porzione di resede esclusivo, posto sul lato tergale dell'edificio (si veda l'area compresa nella linea tratteggiata di colore rosso in Fig. 2); tale resede risulta in parte sistemato a piazzale in cemento battuto ed in parte lasciato a verde.

Sul piazzale cementato insistono n. 2 tettoie, in parte destinate alla protezione delle macchine degli impianti a servizio dell'immobile ed in parte adibite al deposito di materiali, n. 3 strutture mobili a tunnel con struttura metallica e n. 5 container, destinati anch'essi a deposito.

§

L'immobile oggetto di stima risulta in buone condizioni di manutenzione e mostra le caratteristiche indicate di seguito:

- nelle aree destinate alla produzione si osservano pavimenti di tipo industriale in cemento, pareti interne in parte intonacate ed in parte solo tinteggiate, impianto di riscaldamento ad aria con aerotermini ed impianto elettrico realizzato in canalette esterne;
- nell'area destinata ad uffici si osservano pavimenti in gres o monocottura, controsoffitti con pannelli modulari, pareti attrezzate, impianto di climatizzazione alimentato da una pompa di calore ed una caldaia a gas.

L'intero immobile risulta inoltre dotato di un impianto allarme e di un impianto con rilevatori di fumo, naspi esterni ed estintori interni.

§

Le superfici commerciali (lorde) dei locali del complesso immobiliare sono state desunte dalle planimetrie catastali (ripotate su CAD ed opportunamente scalate) e risultano dalla tabella seguente:

Destinazione	h [m].	Sup. lorda [mq]
fabbricato p. terreno – locali produzione	4,20	1.040,00
fabbricato p. primo – locali produzione	3,70	750,00
fabbricato p. primo – uffici	3,70	255,00
Tettoie (legittime)		71
strutture a tunnel (max estensione)		170,00
containers	2,40	118,00
resede in cemento battuto (al netto delle costruzioni)		750,00
resede lasciato a verde		800,00

3. Stato di occupazione

Il complesso immobiliare risulta occupato dalla società fallita e pertanto

viene considerato libero ai fini della stima.



4. Situazione catastale

L'immobile oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero come riportato nella tabella seguente.

Immobile	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cons.	Rendita (€)
Fabbricato e porzione di resede	Viale J. F.K. – piano T -1	68	366	500	D/1 ¹		11.748.60
Porzione di resede	Viale J. F.K. – piano T	68	366	7	F/1 ²	768 mq	

Le suddette unità immobiliari risultano intestate per l'intera quota alla società [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), come desumibile dalla visura catastale prodotta in Allegato 2 alla presente relazione.

L'immobile oggetto di stima è stato acquistato da [REDACTED] e [REDACTED] un atto stipulato in data 11.12.2002 dal Notaio Vincenzo Gunnella per un "prezzo dichiarato di € 903.800".

Le rappresentazioni catastali attualmente censite, anch'esse prodotte in Allegato 2 alla presente relazione, risultano conformi allo stato attuale dei luoghi, a meno di alcune variazioni delle partizioni interne, sia al piano terreno che al piano primo.

La rappresentazione catastale non comprende né le tettoie presenti nel resede posteriore (una delle quali legittimata), né il tunnel estensibile adibito a superficie di deposito (si confrontino le planimetrie in Allegato 2 con le riprese fotografiche in Allegato 1).

¹ D/1: Opifici

² F/1: Area urbana



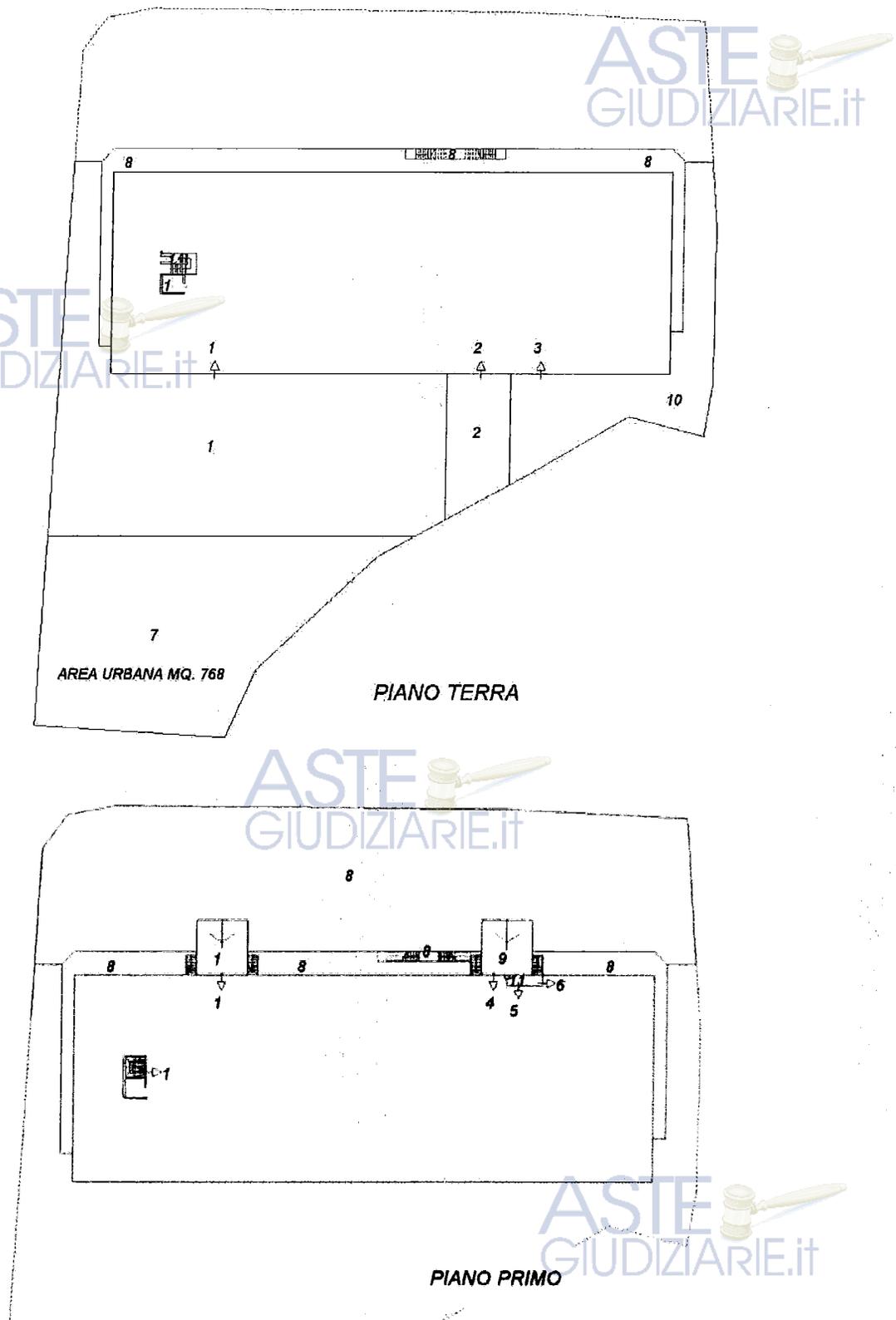


Fig. 5 – Estratto dell’elaborato planimetrico



Viale dei Mille, 74 - 50131 Firenze

Con riferimento invece agli spazi esterni, per quanto è stato possibile accertare mediante l'esame visivo dei luoghi ed il confronto con la mappa catastale, non sono state riscontrate sostanziali modifiche od incongruenze, a meno della mancata rappresentazione delle tettoie e delle strutture a tunnel.

Si rileva infine che l'elaborato planimetrico presentato in data 30.10.2022 (anch'esso prodotto in Allegato 2 alla presente relazione) non riporta la numerazione aggiornata dei subalterni (si veda un estratto in Fig. 5).

Nella rappresentazione di Fig. 5 si osservano, al piano terreno:

- la superficie interna (1) ed il resede posteriore ad uso esclusivo (1);
- l'area urbana a verde (7);
- l'ampio scannafosso presente al livello verso il fronte sulla via, adibito a spazio di servizio.

Al livello superiore (primo) si trovano:

- la superficie interna (1), comprese la rampa e le scale di accesso;
- il resede a comune sul fronte principale (8).

5. Situazione edilizia ed urbanistica

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Scarperia e San Piero, il fabbricato comprendente l'immobile oggetto di stima ricade nella zona *"Insediamenti per la produzione di beni e servizi"*.

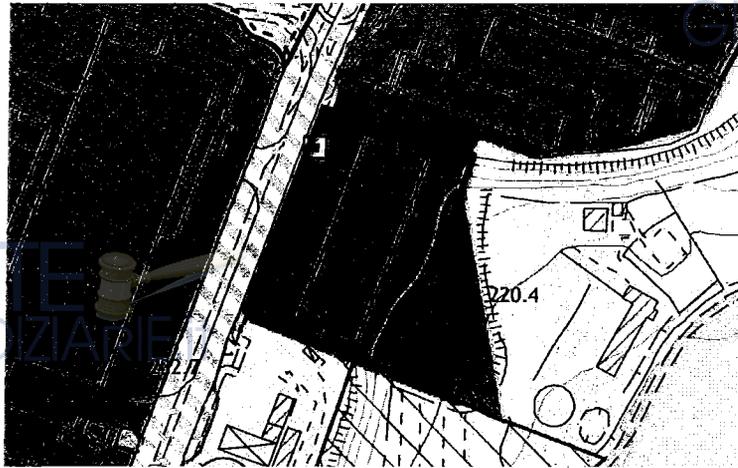


Fig. 6 – Estratto del RU

Per la zona interessata (art. 25), le Norme allegate al Regolamento Urbanistico, specifica che “sono consentiti i seguenti interventi:

- ...
- *ristrutturazione edilizia, comprese le addizioni funzionali;*
- *sostituzione edilizia, ampliamento e nuova edificazione, secondo le disposizioni dei commi seguenti;*
- *accorpamento di lotti, secondo le disposizioni del comma 11.*

5. *Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova edificazione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:*

- *indice fondiario: 1,2 mq/mq;*
- *indice di permeabilità: 25%;*
- *rapporto massimo di copertura: 50%, incrementata del 20% della superficie esistente oggetto di demolizione;*
- *altezza massima: 8 m, calcolata in gronda e 12,5 m al colmo, salvo i casi indicati al comma seguente”.*

Sulla base dei dati riportati nella Tav. 8 “*Calcoli e verifiche urbanistiche*” allegata al Permesso di costruire in sanatoria n. 27/S rilasciato in data 2.12.2010, sul lotto (delimitato con linea rossa in Fig. 6) comprendente l’immobile oggetto di stima risulterebbe ancora edificabile una limitata consistenza; i dati desumibili dalla documentazione di progetto sono i seguenti:

- SUL max: mq 5.800 (sup. lotto) \times 1,2 = mq 6.960,00;
- Superficie coperta massima = mq 5.800 \times 0,5 = mq 2.400;
- Sup. permeabile minima: mq 1.325,00;
- SUL totale edificata: 3.479,77;
- Superficie coperta edificata totale: 1.873,73;
- Sup. permeabile effettiva: mq 1.437,17.

Si osserva quindi che, a meno di eseguire interventi di modificazione dell’esistente e nonostante l’ingente ammontare di SUL residua, il limite all’edificabilità risulta dalla differenza tra la superficie permeabile minima richiesta sul lotto (mq 1.325,00) e quella attualmente esistente (mq 1.437,17); ulteriore limite discende dal considerare che l’edificabilità residua compete all’intero lotto e non alla sola porzione oggetto di stima.

§

Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.60/97 del 30 aprile 1998 e successive varianti n. 391 del 1.02.2002, n. 4680 del 27.09.2002 e n. 5334 del 29.10.2002; per tale Concessione è stata presentata la Denuncia di Fine Lavori in data 9.12.2002, con relativa attestazione di agibilità;
- Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 2003/077 rilasciata in data 19.05.2003;

- D.I.A. presentata in data 30.09.2003 (P.E. 242/2003) per la *“realizzazione di tettoie a protezione accessi capannone”*;
- D.I.A. presentata in data 23.06.2006 (P.E. 149/2006) per *“l’installazione di n. 2 strutture mobili a tunnel tipo copri - scopri”*;
- D.I.A. presentata in data 4.01.2007 (P.E. 7/2007) per *“l’installazione di struttura mobile a tunnel tipo copri - scopri”*;
- Concessione edilizia in sanatoria n. C3/04/51 rilasciata in data 11.04.2007 per la *“realizzazione di n. 2 accessi carrabili separati, posti ai due lati del terreno di pertinenza del capannone artigianale - industriale”*;
- D.I.A. presentata in data 16.10.2008 (P.E. 149/2006) per *“modifiche interne e realizzazione di apertura di comunicazione in fondi ad uso artigianale / industriale”*; per tale intervento sono state presentate in data 30.12.2008 una variante in c.o. (P.E. 260/V01/2008) ed in data 8.09.2010 la variante finale (P.E. 260/V02/2008)
- Permesso di costruire in sanatoria n. 27/S rilasciato in data 2.12.2010 per *“l’installazione di n. 5 containers e una tettoia utilizzata come depositi e magazzini di pertinenza dell’attività”*;
- Comunicazione di inizio lavori n. 32/2013 presentata in data 22.03.2013 per *“modifiche interne”*.

§

Dall’esame dello stato dei luoghi svolto in data 18.05.2022 risulta che lo stato rappresentato nella Comunicazione di inizio lavori n. 32/2013 presentata in data 22.03.2013 corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto dell’immobile, a meno delle seguenti difformità:

- al piano terreno del fabbricato risultano modificate alcune aperture/chiusure realizzate su pareti interne;
- sulla porzione di resede tergal è stata realizzata una tettoia a protezione di alcuni impianti a servizio dell'attività svolta nell'immobile oggetto di stima;
- al piano primo del fabbricato risultano modificate alcune partizioni interne.

6. Considerazioni propedeutiche alla stima

Per la stima dell'immobile in esame è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, secondo il quale il più probabile valore di mercato del bene viene attribuito mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o desumibili.

Tale metodo risulta bene applicabile quando il bene oggetto di stima rientri in regime di ordinarietà, ovvero faccia parte di una classe per la quale siano noti o desumibili dati riferiti ad un numero consistente di trasferimenti.

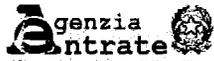
Preliminarmente all'espressione del valore di stima, vengono indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare, al solo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione del valore unitario di stima relativo allo specifico immobile.

Quotazioni del mercato immobiliare riferite all'attualità

Comune di Scarperia e San Piero

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio, 2° semestre 2021

- per laboratori in zona periferica / Pianvallico, stato di conservazione normale: €/mq 350,00 / 700,00;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: SCARPERIA E SAN PIERO

Fascia/zona: Periferica/PIANVALLICO - PETRONA

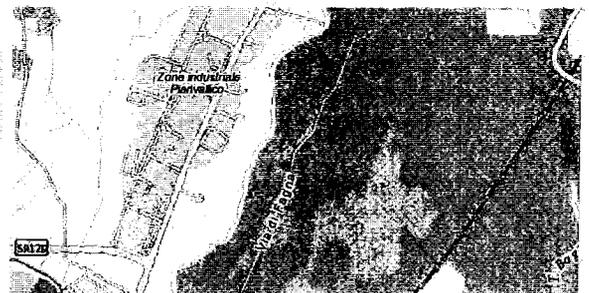
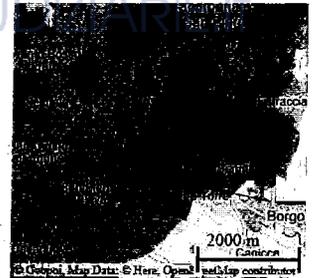
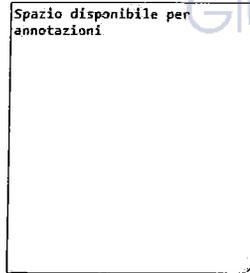
Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni Industriali	Normale	350	650	L	1,6	3	N
Capannoni tipici	Normale	350	700	L	1,6	3,2	N
Laboratori	Normale	350	700	L	1,8	3,6	N



Borsino Immobiliare, zona periferica Pianvallico Petrona

Quotazioni di vendita

Quotazioni di affitto



Magazzini

Valore minimo Euro 277	Valore medio Euro 428	Valore massimo Euro 580
---------------------------	--------------------------	----------------------------



Magazzini

Valore minimo Euro 1,38	Valore medio Euro 2,16	Valore massimo Euro 2,95
----------------------------	---------------------------	-----------------------------



Laboratori

Valore minimo Euro 298	Valore medio Euro 465	Valore massimo Euro 632
---------------------------	--------------------------	----------------------------



Laboratori

Valore minimo Euro 1,53	Valore medio Euro 2,39	Valore massimo Euro 3,25
----------------------------	---------------------------	-----------------------------



Capannoni tipici

Valore minimo Euro 273	Valore medio Euro 423	Valore massimo Euro 573
---------------------------	--------------------------	----------------------------



Capannoni tipici

Valore minimo Euro 1,24	Valore medio Euro 1,89	Valore massimo Euro 2,55
----------------------------	---------------------------	-----------------------------

struzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, raramente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

struzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, raramente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.



Capannoni produttivi

Valore minimo Euro 239	Valore medio Euro 376	Valore massimo Euro 513
---------------------------	--------------------------	----------------------------



Capannoni produttivi

Valore minimo Euro 1,11	Valore medio Euro 1,71	Valore massimo Euro 2,30
----------------------------	---------------------------	-----------------------------

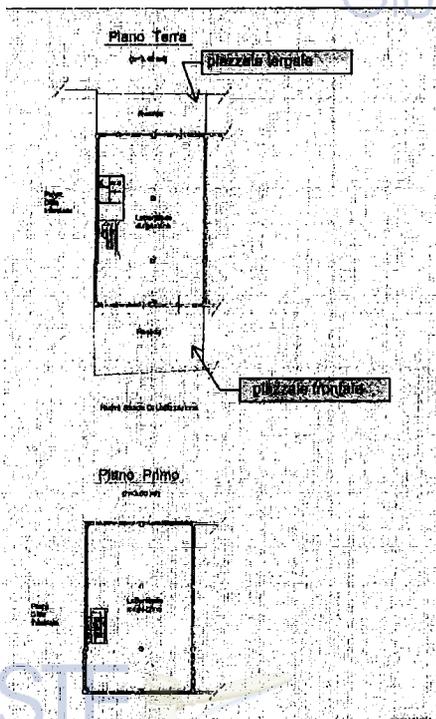
§



Viale dei Mille, 74 - 50131 Firenze

Si osserva inoltre che dalla ricerca svolta sui portali internet di maggiore riferimento (www.casa.it, www.immobiliare.it) sono stati reperiti, nella zona d'interesse, alcuni annunci di immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, sebbene di consistenza assai minore, come riportato di seguito:

- *“SAN PIERO PRESSI CENTRO ABITATO CAPANNONE 700 MQ + PIAZZALE; San Piero zona artigianale Viale Roma capannone cielo terra 700 mq oltre resede fontale e tergale di ca. 230 mq. L'immobile è munito di impianti, bagni ed uffici e si presenta in buono stato di manutenzione. Il piazzale è munito di un passo carrabile che consente l'ingresso di qualsiasi mezzo per il carico e lo scarico all' interno della proprietà esclusiva. Buona rappresentanza ed adiacenza al centro di San Piero sono i punti di forza di questa proposta. Il prezzo è trattabile”;*
l'immobile viene proposto al prezzo di € 430.000,00, corrispondenti ad un prezzo unitario di €/mq 600,00 circa;
<https://www.immobiliare.it/annunci/93808920/>



Viale dei Mille, 74 - 50131 Firenze

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- zona industriale di Petrona (posta tra San Piero a Sieve e Borgo San Lorenzo): *“Trattasi di due unità immobiliari, entrambe destinate a magazzino, facenti parte di un complesso artigianale/produttivo con accesso attraverso una viabilità interna privata dipartente dalla S.P. 551, in corrispondenza del n.c. 17/B. Entrambe le unità si sviluppano su due piani fuori terra, terreno e primo, in modo simmetrico con similare consistenza e distribuzione, con resede esclusivo di pertinenza, di diverso sviluppo, sui rispettivi fronti di accesso. Il piano terra è articolato in un vano pressoché rettangolare munito di servizio con antibagno oltre rampa di scala interna che conduce al piano superiore, a sua volta composto da un unico ampio locale, che riproduce la consistenza del sottostante. I due magazzini formano di fatto una unica unità immobiliare, tramite collegamento interno consistente in ampia apertura carrabile praticata nel muro divisorio comune”*; le due unità immobiliari, dotate di una consistenza complessiva di mq 1.090, vengono proposte al prezzo complessivo di € 445.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/mq 400,00 circa.

<https://www.immobiliare.it/annunci/61791572/>



Viale dei Mille, 74 - 50131 Firenze



Considerando che nella zona non risultano dati relativi a compravendite recenti di immobili comparabili a quello oggetto di stima, ulteriori elementi di raffronto sono stati acquisiti direttamente, mediante consultazioni con operatori attivi nella zona (Professionisti ed Intermediari immobiliari); valutando il complesso delle informazioni acquisite ed i prezzi medi delle richieste risultanti dagli annunci consultati (da assumere con una percentuale di riduzione compresa mediamente tra il 10 ed il 15%), risulta un quadro sostanzialmente coerente dei prezzi di mercato della zona, pur ricavati per via indiretta, ovvero senza acquisire esempi concreti di trasferimenti di immobili del tipo di quello oggetto di stima nella zona di riferimento, secondo il quale il capannone in esame, in condizioni ordinarie, potrebbe essere trasferito per un valore unitario compreso tra €/mq 400,00 ed €/mq 600,00.



Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per valutare le varie superfici degli spazi compresi nel bene immobile oggetto di stima in funzione delle loro caratteristiche, facilità di accesso, luminosità e destinazione, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento del bene in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale) al quale applicare il prezzo unitario di stima riferito al singolo bene; per il bene oggetto di stima, in funzione della sua specifica conformazione, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

- Uffici.....1,30
- Strutture a tunnel e containers0,30
- Tettoie.....0,20



- Resede in cemento battuto0,10
- Resede lasciato a verde (trascurando la capacità edificatoria residua).0,05

Applicando i suddetti coefficienti di ragguaglio agli spazi compresi nell'immobile oggetto di stima, si ottengono i valori di superficie virtuale riportati nella tabella seguente, cui attribuire il valore di stima unitario al mq:

Destinazione	h [m].	Sup. virt. [mq]
fabbricato p. terreno – locali produzione	4,20	1.040,0
fabbricato p. primo – locali produzione	3,70	750,0
fabbricato p. primo – uffici	3,70	331,5
Tettoie (legittime)		14,2
strutture a tunnel		51,0
containers	2,40	35,4
resede in cemento battuto (al netto delle costruzioni)		75,0
resede lasciato a verde		40,0
	Totale	2.337,1

6.1 Perizia di stima del dicembre 2015

In data 16.12.2015 l'Ing. ██████████ redigeva una perizia tecnico estimativa dell'immobile oggetto della presente relazione.

Nella propria perizia ██████████ esponeva che:

- “per la valutazione in esame si ritiene che il metodo di valutazione più pertinente per la stima sia il procedimento sintetico comparativo”;
- la superficie commerciale è stata determinata come riportato nella tabella seguente;

	Ponderazione	SIL. mq.	Sup. Convenzionale
SUPERFICIE PRINCIPALE	100%	2035	2035
NON RESIDENZIALE – primo liv. (ripostiglio, soffitta abitabile, ...)	60%		
NON RESIDENZIALE – secondo liv. (garage, soffitta non abitabile, ...)	40%	118 container	47.20
PERTINENZE – primo liv. (loggia, ...)	35%	72 tettoia	25.2
PERTINENZE – secondo liv. (terrazze, ...)	25%		
ACCESSORI (posti auto, ...)	25%		
RESEDE fino 250 mq	10%	250	25
RESEDE oltre 250mq o distaccato	5%	1503	75
TOTALE		3978	2207,4

- “dalla verifica dei dati OMI per il Comune di Scarperia si è ipotizzato un valore unitario pari a € 700,00 €/mq che è compreso nella fascia tra € 500,00 e € 800,00 riportata nella tabella OMI per i laboratori in stato conservativo normale³”;
- “nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto in qualità di fonti dirette delle informazioni e dei dati ricavati sia dal colloquio con il personale specializzato nel settore (agenti immobiliari di zona) sia delle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale, gli operatori sono stati sostanzialmente concordi

³ Lo scrivente osserva che in realtà l'OMI dell'AdE riporta per i laboratori posti in zona Pianvallico, valori compresi tra €/mq 600,00 e 900,00.

Risultato Interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: SCARPERIA E SAN PIERO

Fascia/zona: Periferia/PIANVALLICO - PETRONA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	500	900	L	2,2	3,5	N
Capannoni tipici	NORMALE	500	900	L	2,2	4	N
Laboratori	NORMALE	600	900	L	3	4,5	N

nell'affermare che la tipologia di unità immobiliare oggetto di stima abbia un buon mercato nella zona indagata in quanto trattasi di zona con caratteristiche prettamente artigianali/industriali che ha subito di recente un notevole impulso vista la facilità di collegamento con la viabilità in direzione del casello autostradale di Barberino del Mugello (autostrada A 1)".

- *“visto l'età dell'immobile, lo stato manutentivo, la tipologia di impianti, l'andamento del mercato immobiliare nella zona e la posizione logistica appetibile si ritiene di poter prendere a riferimento un valore più alto di quello riportato nelle tabelle OMI pari a € 800,00 per il più probabile valore di mercato a metro quadrato di SIL”.*

Sulla base delle considerazioni sopra riportate [REDACTED] stimava “il valore commerciale totale dell'immobile” per € 1.760.000,00 (arr. = mq 2.207,4 × €/mq 800,00).

7. Stima del valore di mercato

Lo specifico valore unitario di stima espresso di seguito, determinato sulla base dell'opera professionale dello scrivente, risente della considerazione di tutte le caratteristiche peculiari e specifiche dell'immobile in esame, sia intrinseche che estrinseche, pur mantenendosi, quanto al valore commerciale, nell'ambito dei valori tipici del mercato riportati nel precedente paragrafo.

Lo scrivente ha attentamente valutato le caratteristiche, la tipologia, le condizioni di manutenzione, la dotazione impiantistica e la consistenza del bene in esame.

§

L'immobile oggetto di stima consiste in una porzione di un fabbricato a destinazione produttiva / artigianale, realizzato in epoca recente (primi anni 2000), dotato di altezze interne modeste (inferiori rispetto a quella dei capannoni ordinari) e limitati spazi esterni esclusivi per il parcheggio e la manovra dei veicoli.

Sulla base dei valori unitari medi di mercato specificati nel paragrafo precedente, avendo attentamente valutato le caratteristiche, la tipologia e la consistenza del bene immobile in esame, tenuto conto delle sue caratteristiche costruttive e dimensionali, del suo stato di conservazione (buono), della grande incertezza che contraddistingue il periodo economico attuale, si indica un valore di stima unitario riferito alla superficie commerciale (ovvero lorda) di € 500,00.

Il valore di stima dell'immobile in esame, inteso a corpo e non a misura, ed espresso in cifra tonda, risulta pertanto pari ad € 1.150.000,00 (arr.).

Le spese per l'aggiornamento degli elaborati catastali e per la presentazione della pratica di sanatoria per la tettoia esterna e per la modifica delle partizioni interne, che pure incidono in maniera irrilevante sull'importo stimato, vengono quantificate in € 7.500,00, a corpo.

8. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

9. Gravami

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie ventennali svolte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Firenze, sono emersi i seguenti gravami:

- A) iscrizione ipotecaria del 10.03.2016 n. 1511 R.P. (e n. 8836 R.G.), (non annotata e per la quale non sono presenti "Comunicazioni"), a favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e a carico della [REDACTED] S [REDACTED], con sede a Firenze (codice fiscale [REDACTED]); ipoteca a garanzia di mutuo fondiario dalla [REDACTED] [REDACTED] concesso alla [REDACTED] con atto (contratto di mutuo fondiario) ricevuto in data 9.03.2016 con il n. 46.437/22.694 di repertorio dal Notaio Vincenzo Gunnella di Firenze, gravante per euro 1.500.000,00, dei quali euro 750.000,00 per capitale, [mutuo con obbligo di rimborso in 10 (dieci) anni mediante il pagamento di numero centoventi (120) rate mensili di ammortamento, comprensive di capitale e di interessi, scadenti il primo giorno di ogni mese, a partire dal 2.04.2016, con la prima scadenza all'1.05.2016];

la suddetta ipoteca colpisce esclusivamente e per l'intera piena proprietà gli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero rappresentati nel foglio di mappa 68:

a) con la particella 366 subalterno 500;

b) con la particella 366 subalterno 7;

B) iscrizione ipotecaria del 16.12.2019 n. 8538 R.P. (e n. 49843 R.G.), (non annotata e per la quale non sono presenti "Comunicazioni"), a favore della [REDACTED] con sede a Milano e con domicilio ipotecario eletto a Milano in Piazza Buonarroti 32 (codice fiscale [REDACTED]), ed a carico della [REDACTED], con sede a Firenze (codice fiscale [REDACTED]);

ipoteca volontaria concessa con atto (costituzione di ipoteca volontaria) ricevuto in data 11.12.2019 con il numero 9.707/7.269 di repertorio dal Notaio Eloisa Alessandra Luini di Piacenza, gravante per euro 500.000,00, per pari importo capitale; ipoteca concessa dalla [REDACTED] al fine di riservare tutela ai futuri crediti della [REDACTED] derivanti da rapporti commerciali continuativi di fornitura di materiale;

la suddetta ipoteca colpisce esclusivamente e per l'intera piena proprietà gli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero rappresentati nel foglio di mappa 68:

a) con la particella 366 subalterno 500;

b) con la particella 366 subalterno 7;

C) non risulta rinnovata, almeno per quanto qui interessa, l'iscrizione ipotecaria 30 aprile 1996 numero 1869 R.P. (e numero 11694 R.G.) gravante sui diritti immobiliari oggetto della presente relazione;

- D) a seguito di “Comunicazione” di “*estinzione totale dell’obbligazione*” risulta la “*Cancellazione totale eseguita in data 06/03/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)*” per la iscrizione ipotecaria 18.12.2002 n. 10489 R.P. (e n. 44305 R.G.) gravante per quanto qui interessa l’immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia rappresentato nel foglio di mappa 68 con la particella 366 subalterno 500;
- E) a seguito di “Comunicazione” di “*estinzione totale dell’obbligazione*” risulta la “*Cancellazione totale eseguita in data 01/02/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)*” per l’iscrizione ipotecaria 20.09.2005 n. 8300 R.P. (e n. 38945 R.G.) gravante sull’immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia rappresentato nel foglio di mappa 68 con la particella 366 subalterno 500;
- F) risulta cancellata totalmente con annotazione 11.07.2019 n. 3434 R.P. l’iscrizione ipotecaria 11.04.2019 n. 2326 R.P. (e n. 14863 R.P.) gravante sugli immobili di cui sopra;
- G) trascrizione del 31.01.2022 n. 2829 R.P. (e n. 3862 R.G.), non annotata, a favore della [REDACTED], con sede a Bologna (codice fiscale [REDACTED]), e a carico della [REDACTED] [REDACTED] con sede a Scarperia e San Piero (codice fiscale [REDACTED]), di Verbale di pignoramento immobili, effettuata in forza di atto di pignoramento immobiliare con notifica in data 15.12.2021 (N. rep. 8604) dall’Ufficiale Giudiziario di Firenze; [con l’atto di precetto notificato veniva intimato il pagamento del complessivo importo di euro 41.133,47 oltre interessi legali successivi al

20.07.2021 fino al saldo, spese di notifica segnate a margine del medesimo, compensi ed ulteriori spese occorrente];

la suddetta trascrizione colpisce esclusivamente e per l'intera piena proprietà gli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia e

San Piero rappresentati nel foglio di mappa 68:

- a) con la particella 366 subalterno 7;
- b) con la particella 366 subalterno 500;

H) trascrizione del 15.03.2021 n. 7448 R.P. (e n. 10598 R.G.), non annotata, a favore del signor [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]), e a carico della [REDACTED] con sede a Firenze (codice fiscale [REDACTED]), di Verbale di pignoramento immobili, effettuata in forza di atto di pignoramento immobiliare con notifica in data 3.03.2021 (N. di repertorio 1400/2021) dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze; [con l'atto di precetto notificato si ingiungeva di pagare la somma di euro 12.347,47 oltre interessi legali sul capitale non pagato dal di del dovuto al saldo];

la suddetta trascrizione colpisce l'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero rappresentato nel foglio di mappa 66⁴ con la particella 366 subalterno 500.

§

Si riporta infine che in data 3.06.2022 è stata trascritta la sentenza di dichiarativa di fallimento al n. 17697 R.P. (e n. 24534 R.G.) a favore di Massa dei Creditori del Fallimento della [REDACTED] e contro la [REDACTED]

⁴ si evidenzia che l'immobile qui d'interesse è rappresentato nel Foglio di mappa 68

██████████ (codice fiscale ██████████), effettuata in forza di sentenza emessa in data 2.03.2022 dal Tribunale di Firenze, pubblicata l'8.03.2022 con il n. 50/2022 (Cron. n. 1039/2022; Rep. n. 79/2022) dallo stesso Tribunale; in merito agli immobili, la suddetta trascrizione è riferita esclusivamente:

- a) per la intera piena proprietà, a quelli al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero rappresentati nel foglio di mappa 68:
- 1) con la particella 366 subalterno 7;
 - 2) con la particella 366 subalterno 500;
- b) b) per la piena proprietà senza indicazione di quota, a quello al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero rappresentato nel foglio di mappa 68 con la particella 366 subalterno 8.

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

Firenze, 1 agosto 2022



Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it