

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
SIGNOR GIUDICE DELEGATO - DR.SSA ROSA SELVAROLO
FALLIMENTO N° 78/2021
CURATORE FALLIMENTARE - DOTT. GIOVANNI GRECO,
- CONSULENZA TECNICA DI STIMA -

FALLIMENTO . COOPERATIVA LAVORATORI CASTELFIORENTINO -
ENTI IMMOBILIARI IN COMUNE DI: CASTELFIORENTINO, CERTALDO, MONTAIONE E LIVORNO
E DELLE SOCIETA' PARTECIPATE:
- IN COMUNE DI CASTELFIORENTINO, LIVORNO E
ROSIGNANO MARITTIMO
- . IN COMUNE DI: EMPOLI

Il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Checcucci, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. di Firenze al n° 5736, è stato incaricato dal Curatore Fallimentare, Dott Giovanni Greco, e all'uopo autorizzato con Provvedimento del Giudice Delegato, Dott.ssa Rosa Servarolo nel Procedimento n° 78/2021 presso il Tribunale Ordinario di Firenze in data 30/5/2021(vedi allegato), per svolgere le seguenti attività:

- *proceda alla trascrizione della Sentenza di fallimento sugli immobili di proprietà diretta della fallita presso l'Agenzia delle Entrate Uffici di Pubblicità Immobiliare competenti per territorio;*

- *integri la relazione peritale con riguardo agli accertamenti sulle conformità urbanistiche e catastali ove non effettuate dalle architetture;*

- *integri la relazione peritale con riguardo agli accertamenti nei registri della pubblicità immobiliare ove non effettuate dalle architetture;*

- *dia il suo giudizio di congruità o meno sulle valutazioni espresse dalle due professioniste su ciascuno degli immobili stimati e, in tal caso, esprima sue diverse valutazioni da porre a base del programma di liquidazione prima delle vendite competitive e dopo.*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Partendo dalla disamina della documentazione fornita, a firma delle Architetture [REDACTED] e [REDACTED] di Firenze, consistenti nella perizia di stima, resa in forma giurata, e suoi allegati, del compendio immobiliare in argomento costituito dagli immobili intestati direttamente alla società fallita e di quelli delle società partecipate, lo scrivente, come incaricato,

ha proceduto, come previsto e ove necessario, alle ulteriori visite di sopralluogo con verifica delle consistenze mediante rilievi di massima e fotografici, alla richiesta di accesso agli atti presso le pubbliche amministrazioni per quanto necessario, alla richiesta dei certificati di destinazione urbanistica, nonché alla trascrizione della sentenza di fallimento.

TRASCRIZIONI SENTENZA

La Sentenza di fallimento sugli immobili di proprietà diretta della fallita (vedi allegati) è stata trascritta presso:

- l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Provinciale Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra – Nota di Trascrizione del 23/6/2021, R.G. n° 5577 R.P. n° 4070 per gli enti in Castelfiorentino, Certaldo e Montaione;
- l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Ufficio Provinciale Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno – Nota di Trascrizione del 23/6/2021, R.G. n° 11236, R.P. n° 7716 per l'ente in Livorno.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Per quanto riguarda le ispezioni ipotecarie degli immobili intestati direttamente alla società fallita e relativa documentazione, si rinvia all'allegato “visure ipotecarie”, separatamente prodotto.

VISITE DI SOPRALLUOGO

Le visite di sopralluogo sono state condotte:

in data 25/06/2021 per gli enti in Comune di Rosignano Marittimo, terreni in Fraz. Nibbiaia, di proprietà della Società partecipata

in data 14/10/2021 per gli enti in Comune di Livorno, Viale Petrarca – Via Maestri del Lavoro – Via Cassa di Risparmi di proprietà della Società partecipata .;

in data 18/11/2021 per gli enti in Comune Castelfiorentino - Piazza F.lli Cervi, Via dei Praticelli e Via Terracini e Certaldo Via delle Regioni della . e sempre in Castelfiorentino, Piazza F.lli Cervi (fabbricato A3) della Società partecipata ;

in data 19/11/2021 per gli enti in Comune di Empoli, Via Ormicello nc. 48 e nc. 98 della Società partecipata . quanto all'ex opificio, appartamento, resedi e terreni;

in data 24/11/2021 per gli enti in Comune Livorno della . in Via degli Arrotini e di proprietà della Società partecipata in Via Grotta delle Fate.

CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per gli enti immobiliari posti:

in Comune di Rosignano Marittimo, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 5/10/2021 e rilasciato in data 15/10/2021;

in Comune di Empoli, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 5/10/2021 e rilasciato in data 15/10/2021;

in Comune di Certaldo, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 7/10/2021 e rilasciato in data 15/10/2021;

in Comune di Catelfiorentino, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 7/10/2021, rilasciato in data 8/10/2021 e ritirato il 13/04/2022.

I certificati di destinazione urbanistica predetti sono allegati alla presente.

ACCESSI AGLI ATTI AMMINISTRATIVI

Gli accessi agli atti sono stati effettuati esclusivamente per i titoli edilizi dei cespiti non richiesti ed esaminati nella perizia giurata già depositata e hanno riguardato gli enti immobiliari in Comune di Livorno e Empoli come in appresso indicato.

1) Comune di Livorno

L'accesso agli atti per la verifica di conformità edilizia urbanistica degli immobili posti in Comune di Livorno, della società fallita e delle partecipate, è stato richiesto in data 22/07/2021 sulla scorta degli estremi dei titoli edilizi richiamati negli atti di provenienza. Successivamente, prese in carico le richieste, è stato dato allo scrivente l'appuntamento per l'esame della documentazione il 14/10/2021, data in cui è stato condotto presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Livorno, con le seguenti risultanze in appresso riportate.

Ente in Livorno – proprietà della fallita . - Via degli Arrotini, 76/A e 78

- F. 12, p.lla 234, sub. 607 e 608, cat. D/7 -

Il fabbricato, comprendente tale ente immobiliare, è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 694 del 3/11/1997 e sua variante prot. n. 47184 del 9/11/2000, dichiarato agibile con Certificato n° 425 del 26/8/2002.

Per la trasformazione da artigianale a commercio all'ingrosso, con le limitazioni previste dalla normativa per la zona, è stata depositata in data 5/02/2009, D.I.A. al prot. 9856, integrata in data 27/3/2009 con l'acquisizione dei relativi pareri e Comunicazione di Fine Lavori del 6/12/2002 prot. n° 102150.

Dall'esame degli elaborati planimetrici catastali precedenti e degli atti, sono emersi ulteriori procedimenti edilizi per i quali, contattato il tecnico incaricato dalla società predetta, Geom. [REDACTED], in data 29/3/2022 è stata effettuata una sessione presso il suo studio in Livorno a seguito della quale, per il fabbricato in discorso, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- SCIA del 25/01/2017, prot. n° 10387/2017, Pratica n° 43/2017 per opere di modifiche interne ed esterne non riguardanti la porzione in argomento e con Comunicazione di Fine lavori del 28/2/2017 prot. n° 26754;
- CILA del 10/09/2018, prot. n° 111849/2018, Pratica n° 1986/2018/Alib per il frazionamento del fabbricato in due unità immobiliari e con Comunicazione di Fine lavori del 28/2/2017 prot. n° 26754;
- Attestazione di Agibilità depositata in data 10/10/2018 al prot. n° 125770, Pratica n° 316/2018/Abit, attinente questa all'ente immobiliare retrostante di altra proprietà, distinto nel foglio di mappa 12, particella 234, sub 609.

Rispetto alla D.I.A. prot. 9856 del 5/02/2009, l'area di pertinenza dell'intero edificio, ricomprendente anche la resede esclusiva della porzione immobiliare in argomento, sottoposta a verifica degli standard di superficie permeabile e non permeabile nonché di parcheggio con stalli e superfici scoperte, sul posto non risultano rispondenti. Pertanto, benché si riscontri una sostanziale corrispondenza distributiva dei locali e dell'area di pertinenza esclusiva, l'immobile non è conforme sotto il profilo edilizio urbanistico per le diverse sistemazioni esterne nonché per la mancata rappresentazione nella planimetria catastale del resede esclusivo antistante, benché questo sia riportato nell'elaborato planimetrico. Per tale ente immobiliare non è stata prodotta l'attestazione di agibilità connessa al frazionamento, come confermato in data 31/5/2022 dal tecnico della società predetta.

- Enti in Livorno – proprietà –

- Viale Petrarca n.c. 196, F. 31, p.lla 193, sub. 3, cat. C/1

- Via Maestri del Lavori -Traversa e Viale Cassa di Risparmio nc. 44h - 44i - F. 31, p.lla 193, sub. 5, cat. C/1

- Viale Cassa di Risparmi n.c. 44a-44g - F. 31, p.lla 193, sub. 6, cat. C/1

Il fabbricato comprendente le u.i. è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 230 del 20.08.1969 per la quale è stata rilasciata Dichiarazione di Abitabilità n. 32 del 15.05.1973.

Successivamente per le u.i. è stata presentata D.I.A. prot. 16870 del 17.02.2010 per opere di manutenzione straordinaria.

Dall'esame della documentazione, reperita mediante accesso agli atti presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Livorno, emerge che i grafici uniti alla Licenza Edilizia n. 230/69, riguardanti un edificio piuttosto importante e su numerosi livelli, sono privi di timbri che li ufficializzino; il piano terreno risulta totalmente diverso per perimetro, ubicazione degli androni e vani scala. In un verbale sui controlli eseguiti in corso d'opera, nel periodo intercorrente tra la fine del 1971 e la fine del 1972 per la verifica di rispondenza al progetto eseguito, è riportato: *"il fabbricato costruito corrisponde esattamente alle prescrizioni del progetto sia per quanto riguarda il perimetro del fabbricato, l'altezza, i distacchi....la distribuzione interna (salvo piccole insignificanti modifiche) e l'architettonico..."* nonché *"il piano terreno è tuttora un unico vano al grezzo e privo di servizi in attesa di conoscere l'utilizzazione"*, da cui si deduce che tali elaborati non siano quelli approvati. Ulteriormente, in data 7/5/1973, sono state depositate le planimetrie catastali e in data 15/5/1973 rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità. Il Regolamento Edilizio del Comune di Livorno - art. 13 sexies - Opere non soggette a sanatoria – comma 2 lettera a), prevede che per le opere realizzate in corso di edificazione antecedenti al 30/1/1977 e non costituenti totale difformità, per le quali sia stato rilasciato certificato di abitabilità, il certificato stesso costituisce attestazione di conformità.

Successivamente, anche per quanto fornito dal tecnico della società, Geom..
[REDACTED], in occasione della sessione presso il suo studio in data 29/3/2022, tali enti immobiliari sono stati interessati dai seguenti interventi edilizi:

- D.I.A. presentata da [REDACTED] in data 8/8/2000 e registrata al prot. n° 2000057367, per l'ente immobiliare posto in Viale Petrarca nn.cc. 192/206 (sub 3) per le modifiche interne ad un gruppo di servizi igienici.

- D.I.A. presentata da [REDACTED] in data 17/2/2010, prot. n° 16870/2010, per la demolizione del predetto gruppo di servizi igienici al sub 3 e l'apertura di un varco tra le due proprietà (sub 3 e sub 5), senza fusione tra gli enti immobiliari di proprietà diverse, oltre per opere di manutenzione straordinaria e modifiche interne al sub 6. Per tale pratica è stata depositata Comunicazione di inizio lavori in data 11/3/2010 al prot.n° 26985 e successiva Comunicazione di Fine Lavori presentata in data 20/9/2010 al prot. n° 92744.

Non potendo utilizzare per il confronto gli elaborati grafici della Licenza Edilizia n. 230/69, sono stati confrontati gli elaborati acclusi alle sopracitate D.I.A. con le planimetrie catastali in atti delle

singole unità immobiliari e anche di impianto per il sub 3. Dal raffronto, non emergono difformità per il sub 3 benché nei titoli edilizi sia stata rappresentata una scala di collegamento interno con il piano sottostante di altra proprietà, mentre i subalterni 5 e 6 risultano in difformità per modifiche interne per la formazione del varco di collegamento tra le due unità e la demolizione del servizio igienico nel sub. 6. Per quanto sopra l'ente immobiliare distinto dal sub 3 risulta conforme mentre i subalterni 5 e 6 non sono conformi sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale per modifiche interne.

Enti in Livorno – proprietà - Via Grotta delle Fate nc. 41

- F. 47, p.lla 1120, sub. 650, cat. C/3 –

L'originario complesso immobiliare è risalente a data anteriore il 1° settembre 1967; per la realizzazione del mangimificio, preesistente alla ristrutturazione dell'odierno complesso commerciale, è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 3/7432 in data 31/01/1974. Tale titolo edilizio non è stato reperito dal Comune di Livorno, come da dichiarazione rilasciata.

La ristrutturazione e riqualificazione del compendio immobiliare, è stata realizzata in forza del Permesso di Costruire n. 137 del 4.12.2002, prorogato il 26/5/2006 prot. 2537, e per il quale è stata rilasciata variante n° 1 al PdC in data 28/9/2006 al prot. n. 14312 con Comunicazione di Fine Lavori del 6/12/2006, protocollo n. 95421.

L'Attestazione di Agibilità dell'intero complesso è stata presentata in data 9.02.2007 e registrata al protocollo n. 11851.

Ulteriormente, con D.I.A. depositata in data 23/04/2008 al prot. n. 34669 per la ristrutturazione edilizia riguardante anche altri immobili nel complesso, tale unità immobiliare originariamente ad uso commerciale, è stata trasformata ad uso produttivo.

Nella visita di sopralluogo sono state riscontrate opere di modifiche interne pertanto l'immobile non è conforme sotto il profilo edilizio urbanistico e catastale.

2) Comune di Empoli

Empoli – proprietà - Via D'Ormicello nc. 98

- F. 45, p.lla 55, sub. 506, p.lla 56, sub. 500 e p.lla 706, cat. A/3

In questo caso, non essendo stato fornito nessun dato di riferimento per richiedere l'accesso agli atti per la verifica di conformità dell'immobile della partecipata sono state condotte delle consultazioni telematiche sull'archivio edilizia privata a partire dal 1912 e fino al 1993, in esito alle quali non è stato reperito nessun titolo edilizio o abitabilità mentre, visualizzando quelle pratiche che potevano essere riconducibili all'immobile per nominativo,

indirizzo ed identificazione catastale nel periodo dal 1995 in poi (anche per l'immobile in Via D'Ormicello nc. 48) è stato richiesto l'accesso agli atti dei titoli edilizi riconducibili alla società in argomento. Successivamente, prese in carico le richieste, è stato dato allo scrivente l'appuntamento per l'esame della documentazione il 10/5/2020, data in cui è stato condotto presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Empoli.

Per quanto sopra, i titoli edilizi riguardano la ristrutturazione di un corpo di fabbrica adiacente adibito a fienile con riutilizzo ai fini abitativi mediante D.I.A. n° 307/2008 del 23/5/2008 presentata dalla Società ., poi volturata ai Signori [REDACTED] e [REDACTED] in data 15/09/2008 in virtù dell'intervenuto atto di vendita ai rogiti L. [REDACTED] del 29/7/2008, 27071/10805, reg.to a Empoli il 2/8/2008 al n° 7094, e sue successive varianti, pertanto non attinente la presente nota.

Il fabbricato, di cui è parte tale ente immobiliare, è stato realizzato in epoca molto anteriore al 1°/09/1967, come arguibile per la tipologia del fabbricato. Come in precedenza indicato, dalla ricerca effettuata, non è stato reperito alcun elemento per risalire ad un titolo edilizio afferente l'immobile per cui lo stesso deve considerarsi abitativo rurale.

Dal paragone tra l'ultima planimetria catastale in atti (13/3/2014) e l'antecedente (21/9/2005), nella quale tale porzione era ricompresa nell'opificio unitamente all'adiacente corpo di fabbrica poi interessato dalla D.I.A. n° 307/2008, emerge che la cucina originariamente indicata al piano primo, sia posta al piano terreno in ex locale di sbratto e che il vano avente accesso carrabile all'estrema destra, già battezzato "garage", abbia destinazione sbratto. Infine, dal confronto tra la planimetria catastale ultima in atti e lo stato dei luoghi, il retrocorpo adibito a centrale termica risulta essere stato interessato da modifiche interne ed esterne con l'inserimento di una precaria struttura di copertura che si estende oltre il limite dell'originario costruito.

Per quanto sopra tale ente immobiliare rurale non è conforme sotto il profilo edilizio urbanistico e catastale.

Empoli – proprietà - Via D'Ormicello nc. 48 - F. 37, p.lla 165, sub 505, F. 45, p.lla 52, sub. 500 e p.lla 55, sub. 504, cat. D/7

In questo secondo caso, rispetto a quanto riportato nella perizia di stima a firma delle Architetto [REDACTED] e [REDACTED] di Firenze, l'accesso agli atti per la verifica di conformità dell'immobile della partecipata [REDACTED] è stata effettuata sulla scorta delle consultazioni telematiche effettuate sul link dell'archivio dell'edilizia privata nel periodo dal 1995 in poi per un'incongruenza nella descrizione dell'opificio e il confronto tra la planimetria ultima

in atti e la precedente (21/09/2005). In esito all'accesso agli atti è emerso che, con D.I.A. n° 869/2005 presentata in data 2/12/2005, sono stati frazionati dal compendio immobiliare industriale due piccoli vani ad uso w.c. e ripostiglio con resedi, successivamente distinti nel foglio di mappa 37, part. 165 sub 502 e sub 503 per trasferimento di diritti e rispettivamente venduti con atto ai rogiti [REDACTED] del 10/3/2006, rep. n. 24357 a proprietà adiacenti. Per cui tale intervento non modifica quanto già dichiarato in merito alla conformità edilizia e catastale nella perizia di stima predetta, essendo tali porzioni escluse.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE O RISOLTI - CONTRATTO D'AFFITTO
D'AZIENDA - CONVENZIONI

Per la porzione di resede di circa mq. 2.250 in Castelfiorentino, Via Terracini, di proprietà della società fallita, distinto nel F. 58, p.lla 23, quale minor parte del sub. 502, per il sopralluogo condotto, permane il contratto di locazione in essere richiamato nella perizia di stima stipulato in data 10/01/2020 della durata di 6 anni e canone €/anno 18.000,00 e pertanto l'ente immobiliare denominato C, non in uso, resta nella disponibilità della Soc. . ed è da considerarsi libero con l'esclusione di tale porzione, da considerarsi occupata.

Per l'ente in Livorno, Via degli Arrotini nc. 78, di proprietà della società fallita, distinto nel F. 12, p.lla 234, sub. 607 e 608, per il sopralluogo condotto, permane il contratto di locazione in essere del 21/05/2020, richiamato nella perizia di stima, della durata di 6 anni, tacitamente rinnovabile e canone di €/anno 20.400,00 e pertanto è da considerarsi occupato.

Per gli enti in Livorno, di proprietà della Soc. partecipata [REDACTED], ad uso commerciale, posti in Via Maestri del Lavoro e Viale Cassa di Risparmi, distinti nel F. 31, p.lla 193, sub. 5 e sub 6, già condotti in locazione da [REDACTED]. in forza del contratto intervenuto il 1/10/2002, sono stati rilasciati dal conduttore e quindi sono da considerarsi liberi così come il negozio distinto dal sub 3.

L'ente in Livorno, di proprietà della Soc. partecipata, ad uso laboratorio, posto in Via Grotta delle Fate nc. 41, distinto nel F. 47, p.lla 1120, sub. 650, è condotto in locazione in forza del contratto intervenuto il 15/4/2021 tra la Soc. e i Signori [REDACTED] con canone [REDACTED]

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

La formulazione delle stime è stata condotta prevalentemente per comparazione, ovvero da un confronto tra l'insieme delle caratteristiche del bene in esame quali tipologia, ubicazione, stato di conservazione, commerciabilità, conformità edilizia e catastale, vincoli e servitù, e quello di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o desumibili da fonti esterne e prendendo come riferimento, in ogni caso, i dati pubblicati dall'“Osservatorio dei Valori Immobiliari” dell'Agenzia del Territorio per il Comune di appartenenza riferiti al primo semestre anno 2021, ultimi in banca dati al momento dell'ultimo sopralluogo e controllando gli stessi rispetto al semestre successivo, per i quali gli eventuali scostamenti di valore unitario, quando presenti, non producono variazioni apprezzabili. I valori OMI pubblicati e assunti tra il minimo e il massimo in funzione degli elementi intrinseci ed estrinseci sono stati rettificati in maniera puntuale per ogni unità immobiliare. Sono stati anche esaminati valori di immobili paragonabili desunti da annunci immobiliari e presenti sui siti di aste giudiziarie posti anche nelle immediate vicinanze dagli enti in perizia riscontrando numerosi immobili in vendita, specie per i fabbricati produttivi o adattati per le particolari esigenze delle attività connesse alla rivendita di materiale edile con valori molto contenuti e, in alcuni casi, al di sotto di quello che può essere il loro stesso costo di costruzione.

Tale metodo risulta infatti applicabile quando, come nel caso trattato, i beni oggetto di stima siano paragonabili ad altri nelle vicinanze e rientrino in un regime di inquadramento generale da prendere a riferimento per la determinazione dei valori unitari di stima relativi agli specifici immobili.

In via generale i parametri che influiscono positivamente sulla stima dei cespiti sono:

- le infrastrutture e la vicinanza con le stesse, la viabilità, i servizi pubblici e parcheggi;
- presenza di aree scoperte esclusive di ampiezza adeguata tali da consentire una buona fruizione degli spazi interni ed esterni e di aree pubbliche o private di parcheggio;
- le migliori condizioni generali di manutenzione con impianti efficienti e funzionanti, l'ubicazione in un contesto specifico e una buona redditività locativa;
- la conformità edilizia e catastale, l'abitabilità e le connesse certificazioni impiantistiche per una successiva alienabilità.

Gli aspetti decrementativi e dunque riduttivi del valore che indicativamente sono emersi durante i sopralluoghi svolti, sono:

- ampie dimensioni che limitano la destinazione di uso soltanto a specifiche attività con la conseguente limitazione del settore di mercato in cui si inseriscono i beni oggetto di stima e contestuale decremento del valore unitario;

- condizioni di manutenzione scarse, anche pessime, con presenza di macchinari inerenti il ciclo produttivo dismessi e la presenza di materiali quali cemento amianto (eternit) da smaltire;
- ridotte risorse strutturali, presenza di fessurazioni e anomalie palesi;
- l'ubicazione in zone commerciali/produttive/abitative di scarso o limitato interesse per la presenza di nuovi insediamenti dedicati e di facile collegamento viario corredati di spazi di parcheggio;
- la presenza sul mercato di numerosi immobili analoghi per i quali l'offerta risulta superiore alla richiesta con conseguentemente riduzione del valore;
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. tenendo conto della specificità dei meccanismi base d'asta e della mancata conformità edilizia, catastale e assenza di abitabilità/agibilità con le connesse certificazioni impiantistiche per una successiva alienabilità.

La stima per comparazione è stata applicata su tutti i cespiti ed anche per quelli, quando possibile, concessi in locazione, il cui saggio di capitalizzazione è stato determinato come rapporto dei valori minimi pubblicati OMI per locazione e per vendita espressi per unità di superficie e decrementando il valore annuale di locazione del 30% per le imposte ed individuando il valore sulla base della media aritmetica tra i due metodi di stima per i cespiti in appresso distinti al n. 13 e al n. 15. Per porzione del resede descritta al n. 5, il saggio di capitalizzazione è stato invece determinato come in precedenza sulla scorta dei valori OMI ma assumendo un coefficiente correttivo sul valore pari al 30% in quanto trattasi di terreno/resede di pertinenza di un fabbricato e non del fabbricato stesso o di un ente separatamente alienabile, applicando un ulteriore coefficiente di abbattimento del 40%, per l'alea della durata effettiva della locazione.

Infine, per quanto riguarda i terreni, il mercato permette di individuare un valore codificato mediante la consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dei Valori Agricoli Medi (VAM) per la Regione Agraria in esame con l'introduzione di coefficienti di valutazione oggettivi mentre, per i terreni aventi suscettività edificatoria, sono state considerate le effettive potenzialità per una futura trasformazione.

Per quanto sopra tutti gli aspetti incrementativi e decrementativi sono stati singolarmente apprezzati nella formazione del giudizio.

Il complesso dei beni immobili, con riferimento alla sottostante numerazione e alla precedente adottata nella perizia di stima redatta dalle estimatrici Arch. ■■■■■ e Arch. ■■■■■, è composto da numerosi cespiti con differenti tipologie, utilizzazioni, localizzazioni e in estrema

sintesi comprende:

Comune di Castelfiorentino:

1. fabbricato denominato “B” (corredato da ampie aree scoperte esclusive) destinato alla commercializzazione ed esposizione di materiali edili –
2. magazzino denominato “A1” – Proprietà ;
3. magazzino denominato “A2” – Proprietà
4. magazzino denominato “A3” – Proprietà .;
5. complesso industriale denominato “C” non più in esercizio (produzione di solai in laterizio) – Proprietà .;
6. appezzamenti di terreno nelle immediate vicinanze dei fabbricati – Proprietà .;

Comune di Certaldo:

7. fabbricato interamente destinato all’esposizione e vendita di materiale edile (mattonelle, sanitari ecc.) dotato di resede esclusivo per la viabilità interna, il parcheggio e lo stoccaggio del materiale, – Proprietà
8. appezzamenti di terreno confinanti adibiti allo stoccaggio di materiale - Proprietà .;

Comune di Montaione:

9. abitazione occupante porzione di fabbricato di antica costruzione con resede; – Proprietà

Comune di Empoli:

10. complesso industriale non più in esercizio (produzione di elementi per coperture in laterizio) composto da grandi capannoni industriali, palazzina uffici, corpo di fabbrica adibito a servizi e grande piazzale di stoccaggio – Proprietà .;
11. abitazione rurale - Proprietà
12. appezzamenti di terreno agricolo - Proprietà ;

Comune di Livorno:

13. unità immobiliare destinata alla vendita ed uffici compresa in un più ampio fabbricato - Proprietà
14. negozio (esposizione e vendita di mattonelle, sanitari ecc.), suddiviso in tre unità immobiliari 14a/14b/14, – Proprietà Soc. ;
15. laboratorio all’interno di un centro commerciale – Proprietà Soc.

Comune di Rosignano Marittimo:

16. appezzamenti di terreno – Proprietà

1 - FABBRICATO B

**COMUNE CASTELFIORENTINO, VIA DEI PRATICELLI, 93
PROPRIETA'**

F. 58, p.lla 17, sub. 501 e p.lla 22, sub. 514, cat. D/8 –

Valori per sup. lorda OMI (1° sem 2021) - fascia extraurbana zona resto del territorio
capannoni industriali/laboratori

Descrizione

Trattasi di un fabbricato adibito in modo promiscuo al commercio, esposizione e rivendita di materiali edili e affini, articolato su due piani fuori terra nelle porzioni di testa adibite ad uffici ed esposizione e su un solo livello nella parte centrale adibita a magazzino. Si accede al fabbricato dal resede circostante, di ampia superficie, mediante tre ingressi sia pedonali e sia carrabili che si dipartono dalla Via U. Terracini e dalla Piazza F.lli Cervi. L'immobile è ubicato ai margini del centro abitato in zona servita da infrastrutture viarie ma distante circa 15 km dall'uscita di Empoli della S.G.C. FI-PI-LI. Il comparto edificato è caratterizzato da costruzioni a destinazione produttiva o, come nel caso di specie, trasformati in attività commerciali per rivendita di materiale edile. L'edificio presenta una struttura in c.a., tamponamenti in parte in laterizio e in parte in poroton. La porzione centrale, su un solo livello, presenta una struttura di copertura in travi in c.a. prefabbricate del tipo a "Y" e manto in lastre curve sia in cemento amianto e sia in fibro-cemento, il tutto in scarso stato di manutenzione, con pavimento in battuto di cemento e pareti parzialmente intonacate. I servizi igienici sono in pessimo stato. Le porzioni di testa su due livelli hanno una copertura piana mentre le facciate sono in parte rivestite con pietra a vista e in parte in mattoni faccia vista o intonacate. In tali porzioni al piano terreno, in parte utilizzate ad uffici e servizi, viene svolta l'esposizione e la vendita al dettaglio mentre il piano primo è adibito ad uffici; Nella porzione prospettante la Piazza F.lli Cervi, entrambi i livelli sono dedicati all'esposizione. Le zone adibite alla vendita ed uffici sono pavimentate in gres e cotto mentre i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in piastrelle ceramiche. Infine gli infissi esterni sono in alluminio e vetro mentre quelli interni sono prevalentemente in legno tamburato o metallici. Gli impianti elettrici sono in parte sotto traccia e in parte in canalette esterne. Alcuni impianti di riscaldamento non sono funzionanti e lo stato di manutenzione complessivo è ordinario.

Confini: Via Terracini, Piazza F.lli Cervi, proprietà Soc. su più lati, proprietà ,

, salvo se altri.

Dati metrici e valutazione:

Nel comparto edificato sono presenti alcuni immobili in vendita con valori piuttosto contenuti mentre, dall'esame dei siti di annunci immobiliari, si riscontra la presenza di numerosi fabbricati paragonabili, anche all'asta, che trovano difficile collocazione sul mercato. Per la valutazione a metro quadro sono stati esaminati i dati pubblicati dall'"Osservatorio dei Valori Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Castelfiorentino, fascia extraurbana, zona Resto del Territorio, riferito al primo semestre anno 2021, per capannoni industriali e laboratori in condizioni normali, che risultano compresi tra un minimo di €/mq 400,00 e un massimo di €/mq 700,00, assumendo nel caso di specie, il valore medio essendo il compendio nel suo complesso in condizioni di manutenzioni ordinarie.

Il valore medio è attribuito in funzione delle altezze interne, dei locali in condizioni migliori quali zone esposizione e vendita mentre ai locali adibiti a magazzino e soppalchi è stato attribuito un coefficiente rettificativo di deprezzamento del valore rispettivamente del 50% e del 10% in considerazione del grado di finitura e dello stato di manutenzione, così come per l'area esterna computata al 5% e con coefficiente correttivo del 40%.

Nell'attribuzione dei valori unitari e nella valutazione è stato comunque tenuto conto della mancata sussistenza della conformità edilizia - urbanistica e catastale per modifiche interne, come riportato nella perizia di stima richiamata in premessa e delle contenute spese per il deposito di una pratica per la regolarizzazione tardiva e il connesso aggiornamento catastale, ovvero i costi per le opere di rimessa in pristino.

Da cui:

PIANO	Tipologia locali	Lorda mq	Sup. conv. mq	Euro/mq		Coeff. Corr. MEDIA	valore attribuito €/mq	Valore
				Min	Max			
TERRENO	Esposizione	303,92	303,92	400	700	1	550,00 €	€ 167.156,00
TERRENO	Vendita - Uffici	659,16	659,16	400	700	1	550,00 €	€ 362.538,00
TERRENO	Magazzino	1290,36	1.290,36	400	700	0,5	275,00 €	€ 354.849,00
PRIMO	Esposizione	248,54	248,54	400	700	1	550,00 €	€ 136.697,00
PRIMO	Vendita - Uffici	331,57	331,57	400	700	1	550,00 €	€ 182.363,50
PRIMO	Soppalco	53,61	53,61	400	700	0,1	55,00 €	€ 2.948,55
RESEDE	area scoperta (5%)	7938,04	396,90	400	700	0,4	220,00 €	€ 87.318,44
		10825,2	3.284,06					€ 1.293.870,49
	Deprezzamento Asta (10%)							€ 1.164.483,44

Che si approssimano in cifra tonda a:

€ 1.293.000,00 per quanto concerne il valore di mercato;

€ 1.164.000,00 per quanto concerne il valore deprezzato a base d'asta.



2 - FABBRICATO A1

COMUNE CASTELFIORENTINO, PIAZZA F.LLI CERVI, 22

PROPRIETA'

F. 58, p.lla 18, sub. 526, cat. C/2 - FABBRICATO A1

Valori per sup. lorda OMI (1° sem 2021) - fascia extraurbana zona resto del territorio
capannoni industriali/laboratori

Descrizione

L'ente immobiliare è destinato interamente a magazzino, con una struttura in c.a. e tamponamenti in laterizio, solaio di copertura a struttura metallica e manto in lastre di cemento amianto. Le facciate, sia interne che esterne, sono prive di intonaco e ogni altra finitura, pavimentazione in battuto di cemento e impianti anche con canalette esterne. L'ente immobiliare è suddiviso in due locali di deposito oltre ripostiglio e piccolo w.c. oltre un soppalco in struttura metallica con scala di accesso ad una branca. Il tutto in scarso stato di manutenzione anche per l'uso al quale è deputato.

Confini: proprietà Soc. residua proprietà . su più lati, salvo se altri.

Tale ente immobiliare risulta catastalmente in conto a:

Dati metrici e valutazione

Per la valutazione a metro quadro sono stati esaminati i predetti dati del cespite descritto al punto 1 pubblicati dall'“Osservatorio dei Valori Immobiliari”, assumendo il valore medio essendo il cespite in argomento in posizione retrostante rispetto alla pubblica via con accesso dal resede dell'edificio anzi descritto e dunque poco visibile.

Al valore medio è stato attribuito un coefficiente rettificativo di deprezzamento del valore rispettivamente, del 50% al magazzino al piano terreno e del 40% per il soppalco anche in funzione della copertura in cemento amianto e lo scarso stato di manutenzione.

Nell'attribuzione dei valori unitari e nella valutazione, è stato comunque tenuto conto della mancata sussistenza della conformità edilizia - urbanistica e catastale per la presenza di un soppalco oltre modifiche interne e delle contenute spese per il rilascio di una pratica edilizia di regolarizzazione tardiva e il connesso aggiornamento catastale, ovvero i costi per la rimessa in pristino.

Da cui:

PIANO	Tipologia locali	Lorda mq	Sup. conv. mq	Euro/mq		Coeff. Corr. MEDIA	valore attribuito €/mq	Valore
				Min	Max			
TERRENO	Magazzino	508,28	508,28	400	700	0,5	275,00 €	€ 139.777,00
SOPPALCO	Magazzino	55,00	55,00	400	700	0,4	220,00 €	€ 12.100,00
								€ 151.877,00
Deprezzamento Asta (10%)								€ 136.689,30

Che si approssimano in cifra tonda a:

€ 151.000,00 per quanto concerne il valore di mercato;

€ 136.000,00 per quanto concerne il valore deprezzato a base d'asta.

3 - FABBRICATO A2

**COMUNE CASTELFIORENTINO, PIAZZA F.LLI CERVI, 22
PROPRIETA'**

F. 58, p.lla 1060, sub. 500, cat. C/2 - FABBRICATO A2

Valori per sup. lorda OMI (1° sem 2021) - fascia extraurbana zona resto del territorio
capannoni industriali/laboratori

Descrizione:

Detto cespite è porzione del fabbricato in adiacenza a quello anzi descritto ed occupa la parte di testa del medesimo fabbricato avente accesso dal resede circostante a servizio di tutti gli enti immobiliari anzi descritti. Strutturalmente, essendo parte del medesimo corpo di fabbrica, presenta le medesime caratteristiche e una configurazione analoga, con copertura a volta e struttura metallica con manto in lastre di cemento amianto. Il grado di finitura, così come quello relativo agli impianti, è assimilabile al cespite descritto al punto precedente.

Confini: proprietà [REDACTED] su più lati, proprietà . su più lati, proprietà Comune di Castelfiorentino, salvo se altri.

Dati metrici e valutazione

Per la valutazione a metro quadro sono stati esaminati i dati pubblicati dall' "Osservatorio dei Valori Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Castelfiorentino, fascia extraurbana, zona Resto del Territorio, riferito al primo semestre anno 2021, per capannoni industriali e laboratori in condizioni normali, che risultano compresi tra un minimo di €/mq 400,00 e un massimo di €/mq 700,00. Anche in questo caso al valore medio sono stati applicati i coefficienti rettificativi di decremento, considerando la copertura in cemento amianto, le

tamponature prevalentemente prive di intonaco e lo scarso stato di manutenzione generale e assunti in misura del 50% al magazzino al piano terreno, del 40% per il soppalco, del 10% per le tettoie e per l'area esterna, computata al 5% con aliquota del 40%.

Nell'applicazione dei valori unitari e nella valutazione è stato comunque tenuto conto della mancata conformità edilizia e catastale per formazione di soppalco e tettoie, come riportato nella perizia di stima richiamata, e delle contenute spese per il rilascio di una pratica edilizia di regolarizzazione tardiva nonché il connesso aggiornamento catastale, ovvero i costi di pristino.

Da cui:

PIANO	Tipologia locali	Lorda mq	Sup. conv. mq	Euro/mq		Coeff. Corr. MEDIA	valore attribuito €/mq	Valore
				Min	Max			
TERRENO	Magazzino	201,7	201,70	400	700	0,5	275,00 €	€ 55.467,50
SOPPALCO	Magazzino	65,00	65,00	400	700	0,4	220,00 €	€ 14.300,00
TERRENO	Tettoia	246,24	246,24	400	700	0,1	55,00 €	€ 13.543,20
TERRENO	Tettoia	103,98	103,98	400	700	0,1	55,00 €	€ 5.718,90
RESEDE	area scoperta (5%)	3209,13	160,46	400	700	0,4	220,00 €	€ 35.300,43
		3826,05	777,38					€ 124.330,03
Deprezzamento Asta (10%)								€ 111.897,03

Che si approssimano in cifra tonda a:

€ 124.000,00 per quanto concerne il valore di mercato;

€ 111.000,00 per quanto concerne il valore deprezzato a base d'asta.

5 - FABBRICATO C –

COMUNE CASTELFIORENTINO, VIA U. TERRACINI, SNC

PROPRIETA'

F. 58, p.lla 23, sub. 502, cat. D/7 - FABBRICATO C

Valori per sup. lorda OMI (1° sem 2021) - fascia extraurbana zona resto del territorio
capannoni industriali/laboratori

Descrizione

Il fabbricato in argomento, libero su quattro lati, è posto nelle vicinanze degli enti precedentemente descritti. Costituito da tre corpi di fabbrica tra loro connessi, di un sol piano fuori terra, ad eccezione di un locale mensa al piano primo, ha accesso dall'ampio resede esclusivo che si attesta sulla Via Terracini. L'edificio, già adibito alla produzione ed essiccazione di travetti armati in laterizio, è attualmente dismesso e presenta una struttura portante in c.a., tamponamenti in laterizio, copertura con struttura metallica e lastre in cemento amianto. Le pareti

sia interne che esterne sono prive di intonaco. Gli impianti non funzionanti. Al suo interno sono ancora installati i macchinari per la produzione, ormai dismessi, da smaltire.

Confini: Via Terracini, proprietà [REDACTED], proprietà Comune di Castelfiorentino su più lati, salvo se altri.

Dati metrici e valutazione

Per la valutazione a metro quadro sono stati esaminati i dati pubblicati dall' "Osservatorio dei Valori Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Castelfiorentino, fascia extraurbana, zona Resto del Territorio, riferito al primo semestre anno 2021 per capannoni industriali e laboratori in condizioni normali, compresi tra un minimo di €/mq 400,00 e un massimo di €/mq 700,00, assumendo, essendo il compendio in pessimo stato di conservazione e in stato di abbandono, il valore minimo deprezzato al 40% stimando in questo anche i costi per gli smaltimenti degli impianti e dell'eternit in copertura. Gli ulteriori coefficienti correttivi decrementativi applicati sono:

del 60% al magazzino al piano terreno; del 20% all'essiccatoio per la limitata altezza; del 40% per il locale mensa al piano primo; il 10% per le tettoie. L'area esterna, afferente lo stabilimento produttivo, dalla quale è stata detratta la superficie locata in appresso indicata, è stata computata al 5% alla quale è stato applicato il valore minimo al 30%.

Nell'attribuzione dei valori unitari è stato comunque tenuto conto della sussistenza della conformità edilizia - urbanistica e catastale come riportato nella perizia di stima richiamata in premessa.

Da cui:

PIANO	Tipologia locali	Lorda mq	Sup. conv. mq	Euro/mq		Coeff. Corr. MINIMO	valore attribuito €/mq	Valore
				Min	Max			
TERRENO	Laboratori/Magazzino	1040	1.040,00	400	700	0,6	240,00 €	€ 249.600,00
TERRENO	Essiccatoio	1420	1.420,00	400	700	0,2	80,00 €	€ 113.600,00
PRIMO	Mensa	60,9	60,90	400	700	0,4	160,00 €	€ 9.744,00
TERRENO	Tettoia	121,31	121,31	400	700	0,1	40,00 €	€ 4.852,40
RESEDE	area scoperta (5%)	11872,11	593,61	400	700	0,3	120,00 €	€ 71.232,66
								€ 449.029,06

Una porzione del resede che si attesta sulla Via Terracini è condotta in locazione per cui la stessa è stata stimata con il metodo della capitalizzazione del reddito considerando un ricavo lordo

derivante dalla locazione di € 18.000,00 annui a cui detrarre il 35% per spese di imposte e finanziarie tale da determinare un ricavo netto di € 11.700,00 al quale è stato applicato un saggio di capitalizzazione del 5,40%.

Al valore stimato mediante il metodo della capitalizzazione, è stato applicato un coefficiente di abbattimento del 40%, per l'alea della durata effettiva della locazione.

Da cui:

		Valore locazione lordo	Valore vend.	Valore locaz.	determ. Saggio	Valore locazione. netto	Coeff. Corr.	Valore
area scoperta in locaz. con saggio di cap.	2250	18.000,00	400/700	1,8/3,2	5,40%	11.700,00 €	0,60	€ 130.000,00
								€ 579.029,06
Deprezzamento Asta (10%)								€ 521.126,16

Che si approssimano in cifra tonda a:

€ 580.000,00 per quanto concerne il valore di mercato;

€ 522.000,00 per quanto concerne il valore deprezzato a base d'asta.

6 TERRENI CIRCOSTANTI COMUNE CASTELFIORENTINO- PROPRIETA'

Descrizione

Trattasi di terreni agricoli incolti interposti tra la Via dei Praticelli con le resedi dei fabbricati precedentemente descritti ai punti 1 "edificio B" e 3 "edificio A2" quanto alle particelle 1113, 1114 e 1116 del foglio di mappa 58 nonché in distacco ma nelle immediate vicinanze, quanto alle particelle 14 e 418, per una superficie catastale complessiva di mq. 4.619.

Confini: proprietà [REDACTED], proprietà Comune di Castelfiorentino, proprietà [REDACTED], salvo se altri.

Dati metrici e valutazione

Per la valutazione a metro quadro dei terreni agricoli sono stati presi in esame i Valori Medi Agricoli pubblicati "OMI" applicando dei coefficienti rettificativi in funzione della tipologia del terreno, della specifica ubicazione nonché della potenzialità edificatoria di alcuni degli enti. Nel dettaglio, in considerazione che gli stessi sono posti nelle vicinanze degli edifici sopra descritti, è

stato applicato un coefficiente incrementativo uguale a 3 al valore agricolo medio e pari a €/mq 4,84 mentre, per quelli posti a confine e senza soluzione di continuità con le aree scoperte degli immobili denominati "B" e "A2", aventi una potenzialità edificatoria, il valore di €/mq 60,00 scaturito dal valore unitario minimo attribuito ai fabbricati assunto nella misura del 15%, e applicato alla sola porzione eventualmente edificabile valutata in funzione dei confini, della conformazione planimetrica e vicinanza con altri edifici. In particolare, alla particella 1113, la superficie ragguagliata è stata calcolata su una superficie coperta edificabile al 60% e complessivamente per le riduzioni dovute alle distanze dai confini al 50% dell'intera superficie fondiaria. Analogamente è stato fatto per le particelle 1114 e 1116 considerando però per le distanze dai confini al 50% della metà della superficie fondiaria anche per la presenza di elettrodotto e di altri manufatti.

Da cui:

Valori agricoli medi - Provincia di Firenze – Regione agraria n. 6	mq	Sup.conv.	€/mq 1,6133	Coeff. Corr.	valore attribuito €/mq	Valore
F. 58, p.lla 14, Qualità Seminatoivo Arborato, Classe 2, sup. 690 mq	690	1,00	1,6133	3	4,84 €	€ 3.339,53
F. 58, p.lla 418, Qualità Seminatoivo Arborato, Classe 2, sup. 690 mq	690	1,00	1,6133	3	4,84 €	€ 3.339,53
			€/mq prod.			
F. 58, p.lla 1113, Qualità Seminatoivo Arborato, Classe 3, sup. 1.250 mq	1250	0,50	400,00	0,15	60,00 €	€ 37.500,00
F. 58, p.lla 1114, Qualità Seminatoivo Arborato, Classe 3, sup. 1.154 mq	1154	0,25	400,00	0,15	60,00 €	€ 17.310,00
F. 58, p.lla 1116, Qualità Seminatoivo Arborato, Classe 3, sup. 835 mq	835	0,25	400,00	0,15	60,00 €	€ 12.525,00
4619						€ 74.014,06
Deprezzamento Asta (10%)						€66.612,66

Che si approssimano in cifra tonda a:

€ 74.000,00 per quanto concerne il valore di mercato;

€ 66.000,00 per quanto concerne il valore deprezzato a base d'asta.

7 - FABBRICATO F
COMUNE CERTALDO, VIA DELLE REGIONI, 30
PROPRIETA'
F. 28, p.lla 129, cat. D/8 –



Valori per sup. lorda OMI (1° sem 2021) - fascia periferica zona "Petrazzi-Montebello"
magazzini (500/900), capannoni industriali/laboratori (350/700-450/800)

Descrizione

Trattasi di un fabbricato posto in Certaldo - Via delle Regioni nc. 30, adibito in modo promiscuo al commercio, esposizione e vendita di materiali edili e affini. L'edificio è ubicato nella zona periferica nord, poco distante dal centro abitato, è caratterizzata prevalentemente da laboratori e magazzini nonché un'edilizia residenziale a bassa densità. L'ente immobiliare, da terra a tetto, libero sui quattro lati, è articolato su tre piani fuori terra oltre seminterrato. Strutturalmente è costituito da un reticolo di travi e pilastri in c.a. con solai di interpiano in laterocemento e tamponamenti esterni in laterizio. La copertura presenta superfici piane non praticabili e inclinate con manto in lastre di cemento amianto. I tre piani fuori terra sono serviti da ascensore. Il resede esclusivo circostante è in parte destinato a parcheggio e in parte utilizzato per lo stoccaggio del materiale edile ricoverato sotto tettoie aventi struttura in legno e copertura in onduline. I tre livelli fuori terra, utilizzati per esposizione, vendita ed uffici sono pavimentate in mattonelle di gres con infissi esterni in metallo e vetro. Il piano seminterrato, adibito a deposito materiali, avente accesso carrabile dal resede esclusivo mediante un rampa di elevata pendenza, è collegato internamente da scala esclusiva e presenta una pavimentazione in battuto di cemento con pareti intonacate e tinteggiate. Gli uffici al piano primo sono realizzati a mezzo di pannelli in cartongesso. Il piano secondo, anch'esso adibito alle medesime funzioni di esposizione, è interessato da importanti infiltrazioni provenienti dalla copertura che lo rendono di fatto inutilizzabile; queste, al momento del sopralluogo, stavano interessando anche il piano sottostante e pertanto l'ascensore era stato disattivato.

Il fabbricato è corredato di un'area scoperta utilizzata per deposito di materiali di cui al successivo punto 8.

Confini dell'insieme: Via delle Regioni, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], salvo se altri.

Dati metrici e valutazione

Per la valutazione a metro quadro sono stati esaminati i dati pubblicati dall'Osservatorio dei

Valori Immobiliari” dell’Agenzia del Territorio per il Comune di Certaldo, fascia periferica, zona “Petrazzi-Montebello”, riferito al primo semestre anno 2021, per magazzini con valori unitari ricompresi tra €/mq 500,00 e €/mq 900,00, capannoni industriali e laboratori in condizioni normali, che risultano compresi tra €/mq 350,00/700,00 e €/mq 450,00/800,00. Considerando che trattasi di un intero fabbricato utilizzato per speciali esigenze di un’attività commerciale e non di una bottega o negozio e tenendo anche presente la particolare conformazione architettonica, l’ubicazione in fregio strada e le finiture di buon livello, sono stati assunti sulla base di quelli di magazzini in stato conservativo normale, i seguenti valori:

€/mq 450,00 per la porzione a magazzino, €/mq 1.170,00 per la porzione adibita ad esposizione al terreno, €/mq 900,00 per quella al piano primo, €/mq 630,00 per il piano secondo. Al terrazzo, assunto come superficie convenzionale pari al 30%, il valore unitario massimo di €/mq 900,00 decrementato del 10%.

E’ stato comunque tenuto conto nell’attribuzione dei valori unitari:

per il contesto:

che nel comparto edificato sono presenti alcuni immobili in vendita con valori piuttosto contenuti mentre, dall’esame dei siti di annunci immobiliari, si riscontra la presenza di numerosi fabbricati paragonabili anche all’asta che trovano difficile collocazione sul mercato.

per il fabbricato:

del manto di copertura in eternit e della presenza di importanti infiltrazioni che non permettono l’utilizzazione del piano secondo e inibendo l’uso dell’ascensore;

della mancata sussistenza della conformità edilizia, urbanistica e catastale per difformità interne nonché per la demolizione delle due tettoie che insistevano sul resede esclusivo, come riportato nella perizia di stima richiamata in premessa e delle contenute spese per il rilascio di una pratica edilizia di regolarizzazione tardiva e il connesso aggiornamento catastale, ovvero i costi della rimessa in pristino.

Da cui:

PIANO	Tipologia locali	Lorda mq	Sup. conv. mq	Euro/mq		Coeff. Corr. MAX	valore attribuito €/mq	Valore
				Min	Max			
SEMINTERRATO	Magazzino	641,53	641,53	500	900	0,5	450,00 €	€ 288.688,50
TERRENO	Esposizione	676,72	676,72	500	900	1,3	1.170,00 €	€ 791.762,40
PRIMO	Esposizione	269,15	269,15	500	900	1	900,00 €	€ 242.235,00
PRIMO	Terrazzo	10,42	3,13	500	900	0,9	810,00 €	€ 2.532,06

SECONDO	Esposizione	146,5	146,50	500	900	0,7	630,00 €	€ 92.295,00
RESEDE	area scoperta (5%)	2088,6	104,43	500	900	0,5	450,00 €	€ 46.993,50
			1.841,46				900,00 €	€ 1.464.506,46
Deprezzamento Asta (10%)								€ 1.318.055,81

Che si approssimano in cifra tonda a:

€ 1.464.000,00 per quanto concerne il valore di mercato;

€ 1.318.000,00 per quanto concerne il valore deprezzato a base d'asta.

8 – TERRENI CONFINANTI ADIBITI ALLO STOCCAGGIO COMUNE CERTALDO – PROPRIETA'

Descrizione

Un'area scoperta, in fregio alla Via delle Regioni, della superficie catastale di mq. 1.715, posta a confine e collegata all'area pertinenziale del fabbricato. Tale area è adibita a deposito di materiali edili.

Dati metrici e valutazione

Per la valutazione a metro quadro dell'area scoperta, considerando la potenziale edificabilità della stessa, è stato applicato il valore di €/mq 75,00, scaturito dal valore unitario minimo attribuibile a magazzini assunto nella misura del 15% e applicato alla sola porzione eventualmente edificabile valutata in funzione dei confini e della conformazione planimetrica. In particolare la superficie ragguagliata è stata calcolata su una superficie coperta edificabile al 60% e per le distanze dai confini e dunque assunta al 50%.

Da cui:

Valori agricoli medi - Provincia di Firenze - Regione agraria n. 6	mq	Sup. ragg. 50%	€/mq prod.	Coeff. Corr.	valore attribuito €/mq	Valore
F. 28, p.lla 131, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, sup. 810 mq	810,00	405	500,00	0,15	75,00 €	€ 30.375,00
F. 28, p.lla 538, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, sup. 905 mq	905,00	453	500,00	0,15	75,00 €	€ 33.937,50
	1.715,00	858	€ 1.000,00			€ 64.312,50
Deprezzamento Asta (10%)						€ 57.881,25

Che si approssimano in cifra tonda a:

€ 64.000,00 per quanto concerne il valore di mercato;

€ 57.000,00 per quanto concerne il valore deprezzato a base d'asta.



9 – APPARTAMENTO

COMUNE MONTAIONE, VIA CASTELFALFI CASTELLO, 60

PROPRIETA'

F. 62, p.lla 53, sub. 2 e p.lla 201, cat. A/2

Valori per sup. lorda OMI (1° sem 2021) - fascia extraurbano zona resto del territorio abitazioni civili (1200/1800), ville e villini (2300/3400)

Descrizione

L'ente immobiliare in oggetto è porzione di un più ampio fabbricato posto nel centro del paese di Castelfalfi e nelle immediate vicinanze dell'omonima rocca. Il borgo, in posizione dominante, è stato oggetto di recenti interventi di riqualificazione urbana che lo rendono appetibile anche sotto il profilo turistico. L'appartamento, facente parte di un edificio abitativo di antica costruzione, è composto da due vani compreso soggiorno cucina oltre w.c., piccolo disimpegno e resede di accesso esclusivo antistante; il tutto non in buone condizioni di manutenzione, con impianto elettrico in parte in canalette esterne, riscaldamento ad aria affidata a split e unità esterna in facciata. L'appartamento presenta umidità di risalita sulle pareti interne, ed è dotato di infissi in legno da revisionare. Le finestre dei vani sul tergo sono del tipo lucifere.

Confini: Via Castelfalfi Castello, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo se altri.

Dati metrici e valutazione

Per la valutazione a metro quadro dell'abitazione, effettuata sulla scorta della documentazione fornita e acclusa alla perizia giurata, nonché per i paragonabili analizzati, sono stati esaminati i dati pubblicati dall'“Osservatorio dei Valori Immobiliari” dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Montaione, fascia extraurbana, zona Resto del territorio, riferito al primo semestre anno 2021, per abitazioni civili in condizioni normali con valori unitari ricompresi tra €/mq 1.200,00 e €/mq 1.800,00, assumendo, considerato la modesta consistenza, il valore massimo pubblicato incrementato del 30% e pari a €/mq 2.340,00 mentre al resede, assunto come superficie convenzionale pari al 50%, la metà del valore unitario massimo e pari a €/mq 900,00.

E' stato comunque tenuto conto nell'attribuzione dei valori unitari:

della particolarità del borgo e appetibilità nel contesto di recente riqualificazione;

dello scarso stato di manutenzione e degli altri elementi intrinseci;
della conformità edilizia - urbanistica e catastale nonché del permesso di abitabilità come riportato nella perizia di stima richiamata in premessa.

Da cui:

PIANO	Tipologia locali	Lorda mq	Sup. conv. mq	Euro/mq		Coeff. Corr. MASSIMO	valore attribuito €/mq	Valore
				Min	Max			
TERRENO	Abitazione	51,66	51,66	1200	1800	1,3	2.340,00 €	€ 120.884,40
RESEDE	area scoperta (50%)	24,06	12,03	1200	1800	0,5	900,00 €	€ 10.827,00
		24,06	63,69				2.160,00 €	€ 131.711,40
Deprezzamento Asta (10%)								€ 118.540,26

Che si approssimano in cifra tonda a:

€ 131.000,00 per quanto concerne il valore di mercato;

€ 118.000,00 per quanto concerne il valore deprezzato a base d'asta.

13 – IMMOBILE COMMERCIALE COMUNE LIVORNO, VIA DEGLI ARROTINI NC. NC. 76A E 78 PROPRIETA'

F. 12, p.lla 234, sub. 607 e 608, cat. D/7 56, sub. 500 e p.lla 706

Valori per sup. lorda OMI (1° sem 2021) - fascia periferica zona "picchianti"
capannoni industriali (540/640), capannoni tipici (490/640), uff. adiacenti (750/1100)

Descrizione:

L'immobile posto in Comune di Livorno – Via degli Arrotini nc. 78 e nc. 76A, adibito ad attività commerciale all'ingrosso, è compreso in un più ampio fabbricato del tipo capannone industriale ubicato nella zona periferica del Comune di Livorno, caratterizzata prevalentemente da edilizia a destinazione produttiva, ben collegata alla SS 1 Aurelia di viabilità principale.

Il fabbricato, di cui è parte detta unità immobiliare è libero sui quattro lati; ha una struttura in c.a. prefabbricata, copertura piana non praticabile, rivestimento in pannelli prefabbricati.

Tale ente immobiliare, posta in fregio a via degli Arrotini, è dotato di resede esclusivo antistante di accesso, destinato prevalentemente a parcheggio con ingresso dal civico 76/A. L'unità immobiliare, con sviluppo su due livelli fuori terra oltre interrato, è composta al piano terreno da magazzino di esposizione, due uffici oltre centralino disimpegni e servizio igienico; al piano primo, collegato da scala interna esclusiva, da disimpegno distributivo, sette locali ufficio oltre

sala riunioni, archivio e due servizi igienici. Al piano interrato, con accesso da scala interna esclusiva, un vano ad uso magazzino.

Lo stato di manutenzione è nell'ordinarietà e i locali presentano pavimentazioni in gres, pareti intonacate, imbiancate e rivestite per le porzioni che necessitano, infissi esterni in alluminio anodizzato o metallo e vetro. Alcuni dei locali al piano terreno e quelli al piano primo sono controsoffittati. Tutti i locali principali sono dotati di impianti di riscaldamento-raffreddamento affidati a split e unità esterne anche se quelli del piano primo non sono funzionanti. Alcune utenze di rete sono a comune con le altre unità del fabbricato. I locali sono condotti in locazione.

Confini: Via degli Arrotini, proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] su più lati, salvo se altri.

Dati metrici e valutazione:

Per la valutazione a metro quadro sono stati esaminati i dati pubblicati dall'“Osservatorio dei Valori Immobiliari” dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Livorno, fascia periferica, zona “Picchianti”, riferito al primo semestre anno 2021, per capannoni industriali, capannoni tipici e uffici in condizioni normali, rispettivamente con valori unitari che risultano compresi tra €/mq 540,00/640,00, €/mq 490,00/640,00, e €/mq 750,00/1100,00. In considerazione della tipologia e dello stato di conservazione è stato applicato il valore unitario massimo di €/mq 640,00 a tutti gli ambienti mentre l'area esterna è stata computata in misura del 5%.

Nell'attribuzione dei valori unitari è stato comunque tenuto conto della non conformità edilizia - urbanistica per le diverse sistemazioni esterne nella resede esclusiva e sua mancata rappresentazione nella planimetria catastale e, nella valutazione, le contenute spese per il rilascio di una pratica edilizia di regolarizzazione tardiva e per l'eventuale aggiornamento catastale nonché del mancato deposito dell'attestazione di agibilità connessa all'ultimo procedimento edilizio per il frazionamento in due unità immobiliari.

Da cui:

PIANO	Tipologia locali	Sup. Lorda mq	Sup. conv. mq	Euro/mq		Coeff. Corr. MASSIMO	valore attribuito €/mq	Valore
				Min	Max			
SEMINTERRATO	Magazzino	14	14	490	640	1	640,00 €	€ 8.960,00
TERRENO	Vendita-uffici-magazzino	242	242,00	490	640	1	640,00 €	€ 154.880,00
PRIMO	Uffici	242	242,00	490	640	1	640,00 €	€ 154.880,00
RESEDE	area scoperta (5%)	260	13,00	490	640	1	640,00 €	€ 8.320,00
		758	511,00					€ 327.040,00
Deprezzamento Asta (10%)								€ 294.336,00

In considerazione della locazione, la stessa è stata stimata con il metodo della capitalizzazione del reddito considerando un ricavo lordo della locazione di € 20.400,00 annui, considerando un ricavo netto, derivante dai costi delle spese ordinarie e imposte del 30%, pari a € 14.280,00 annui al quale è stato applicato un saggio di capitalizzazione del 5,06%, da cui:

	Sup. Lorda mq	Valore loc. lordo	Valore vend.	Valore locaz.	determ. Saggio	Val. loc. netto	Valore
UNITA' IMM. in loc. con saggio di cap.	758	20.400,00	490/640	2,1/2,7	5,06%	14.280,00 €	€ 282.074,07
Deprezzamento Asta (10%)							€ 253.866,67
Media aritmetica tra i valori determinati							€ 304.557,04
Deprezzamento medio aritmetico Asta (10%)							€ 274.101,33

Che si approssimano in cifra tonda a:

€ 304.000,00 per quanto concerne il valore di mercato;

€ 274.000,00 per quanto concerne il valore deprezzato a base d'asta.

10 – STABILIMENTO PRODUTTIVO DISMESSO COMUNE EMPOLI, VIA D'ORMICELLO, 48 PROPRIETA'

F. 37, p.lla 165, sub. 505, cat. D/7 - Opifici, e F. 45, p.lla 52, sub. 500 - F. 45, p.lla 55, sub. 504

Valori per sup. lorda OMI (1° sem 2021) - fascia periferica zona Casenuove ed altre
laboratori (500/900)

F. 45, p.lla 55, sub. 505, cat. Area Urbana, cons. 695 mq

Descrizione

Il compendio immobiliare, a destinazione produttiva, è posto in Comune di Empoli, località Pozzale-Case Nuove a sud del centro abitato e in vicinanza alla S.G.C. FI-PI-LI.

Lo stabilimento, avente accesso da Via D'Ormicello, nel quale venivano prodotti elementi per coperture in laterizio e la cui attività è cessata, è composto da tre fabbricati principali che si elevano su un unico piano fuori terra di cui due di questi sono di rilevante consistenza e altezza.

Nel dettaglio, questi sono costituiti da una palazzina per uffici, due capannoni di cui uno produttivo con magazzini, spogliatoi e refettorio, oltre cabine di trasformazione. Completa il complesso un resede esclusivo di grande estensione con accesso carrabile.

La palazzina uffici comprende un fabbricato ad un piano fuori terra con struttura in c.a.,

tamponamenti in laterizio, copertura a falde con manto in laterizio, struttura in laterocemento; le facciate sono intonacate e tinteggiate. Lo stato di manutenzione è discreto. Il capannone industriale, originariamente destinato alla produzione degli elementi in laterizio, con struttura in c.a., comprende al suo interno i locali di servizio e gli ambienti tecnici ed i servizi per il personale; sul fronte prospiciente il resede esclusivo sono presenti alcune tettoie metalliche. Il capannone con tamponamenti in laterizio, coperture in parte ad arco ed in parte piane con struttura metallica e manto in lastre di cemento amianto, presenta facciate prive di intonaco o altra finitura; con assenza di pavimentazioni e solo per alcuni ambienti in battuto di cemento, con pareti interne prive di intonaco o di altra finitura.

Lo stato di manutenzione è pessimo.

L'altro corpo di fabbrica, di dimensioni inferiori al precedente, con struttura in c.a. e tamponamenti in laterizio, coperture in parte ad arco ed in parte piane con struttura metallica e manto in lastre di cemento amianto, era originariamente destinato allo stoccaggio della produzione; le facciate e le pareti interne sono prive di intonaco o altra finitura; le pavimentazioni, ove presenti, sono in battuto di cemento.

Anche detto capannone è in pessimo stato di conservazione.

Confini: Via D'Ormicello, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo se altri.

Dati metrici e valutazione:

Per la valutazione a metro quadro sono stati esaminati i dati pubblicati dall'”Osservatorio dei Valori Immobiliari” dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Empoli, fascia periferica, zona Casenuove ed altre, riferito al primo semestre anno 2021, per laboratori in condizioni normali, che risultano compresi tra un minimo di €/mq 500,00 e un massimo di €/mq 900,00.

Considerata l'estensione e lo stato di conservazione, è stato assunto il valore minimo con i seguenti i coefficienti correttivi decrementativi: il 30% per le zone di lavorazione e pari a €/mq 150,00; il 10% per le tettoie e pari a €/mq 50,00; il 40% per il magazzino e pari a €/mq 200,00. Per la palazzina adibita ad uffici il valore minimo pari a €/mq 500,00 mentre all'area esterna, di notevoli dimensioni, depurata dell'area di sedime dei fabbricati, è stato attribuito un valore a corpo di € 200.000,00.

Nell'attribuzione dei valori unitari è stato comunque tenuto conto della sussistenza della conformità edilizia - urbanistica e catastale come riportato nella perizia di stima richiamata in

premessa.

Da cui:

PIANO	Tipologia locali	Lorda mq	Sup. conv. mq	Euro/mq		Coeff. Corr. MINIMO	valore attribuito €/mq	Valore
				Min	Max			
TERRENO	Fabbr. A - Laboratorio	6811,88	6.811,88	500	900	0,30	150,00 €	€ 1.021.782,00
TERRENO	Fabbr. A -Tettoie	350,58	350,58	500	900	0,30	50,00 €	€ 17.529,00
TERRENO	Fabbr. B - Magazzino	2424,72	2.424,72	500	900	0,40	200,00 €	€ 484.944,00
TERRENO	Fabbr. B -Tettoie	117,24	117,24	500	900	0,30	50,00 €	€ 5.862,00
TERRENO	Fabbr. C - Palazz. uffici	351,15	351,15	500	900	1,00	500,00 €	€ 175.575,00
RESEDE	area scoperta - sup. indicativa	167.500,00					a corpo	€ 200.000,00
								€ 1.905.692,00

Che si approssimano in cifra tonda a:

€ 1.905.000,00 per quanto concerne il valore di mercato;

11 – APPARTAMENTO RURALE **COMUNE EMPOLI, VIA D'ORMICELLO, 98** **PROPRIETA'**

F. 45, p.lla 55, sub. 506, cat. A/3 - Abitazioni di tipo economico, e F. 56, p.lla 56, sub. 500 e p.lla 706

Valori per sup. lorda OMI (1° sem 2021) - fascia extraurbano zona resto del territorio
abitazioni civili (1250/1850), ville e villini (1550/2200)

Descrizione:

L'appartamento in discorso è porzione di un più ampio fabbricato in località Pozzale-Case Nuove a sud del centro abitato del Comune di Empoli. All'edificio, posto nelle immediate vicinanze del complesso produttivo dismesso sopra descritto, si accede da un breve tratto di strada sterrata che si diparte da Via d'Ormicello, detta anche Via di Casavecchia; disposto su due livelli con struttura in muratura ordinaria o mista, copertura a capanna in struttura principale e secondaria lignea con manto in tegole e coppi; i solai sono in parte a voltine e in parte in laterocemento. Per quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti, l'appartamento rurale, libero su tre lati con resede esclusivo, è composto al piano terreno da ingresso e cucina oltre vano di servizio, locale di sbratto, ripostiglio, cantina e locale centrale termica; al piano primo, collegato mediante scala interna esclusiva, da cinque vani, disimpegni, bagno e due locali di sgombero.

Avendo effettuato un sopralluogo esclusivamente dall'esterno, per quanto porge la perizia giurata agli atti, risulta che le pareti sono intonacate, le pavimentazioni delle cantine sono in battuto di cemento e cotto mentre quelle dei vani abitativi in graniglia. Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite in mattonelle ceramiche; le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno e vetro dotati di persiane. Il riscaldamento è costituito da un camino al piano primo nonché da corpi radianti in ghisa collegati al bruciatore al piano terreno.

Le facciate sono in pessime condizioni e da rifare.

Lo stato di manutenzione è pessimo con lesioni alle pareti, molteplici zone di umidità di risalita con estesi distacchi della tinteggiatura e d'intonaco, affioramenti di salnitro oltre alla copertura da rifare e gli infissi da sostituire.

Confini: Via D'Ormicello, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo se altri.

Dati metrici e valutazione:

Per la valutazione a metro quadro dell'abitazione di antica costruzione, con struttura in muratura ordinaria, a destinazione rurale con vani non abitativi, sono stati esaminati i dati pubblicati dall'"Osservatorio dei Valori Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Empoli, fascia extraurbana, zona resto del territorio, riferito al primo semestre anno 2021, per abitazioni civili in condizioni normali con valori unitari ricompresi tra €/mq 1.250,00 e €/mq 1.850,00, assumendo, nel caso di specie, tenuto presente il pessimo stato di conservazione, con impianti in parte a vista e lesioni strutturali, il valore minimo pubblicato decrementato e assunto in misura pari al 20% circa per il piano terreno e primo, in misura del 5% per i locali di sbratto, cantine e sgombero. Al resede, assunto come superficie convenzionale pari al 5%, il valore unitario minimo al 5%.

Nell'attribuzione dei valori unitari e nella valutazione è stato comunque tenuto conto delle modifiche interne ed esterne riscontrate per le quali non sussiste, la conformità edilizia - urbanistica e catastale e i costi per le opere di ripristino o le limitate spese per il rilascio di una pratica edilizia di regolarizzazione tardiva con l'eventuale corresponsione degli oneri verdi e il connesso aggiornamento catastale.



Da cui:

PIANO	Tipologia locali	Lorda mq	Sup. conv. mq	Euro/mq		Coeff. Corr. MINIMO	valore attribuito €/mq	Valore
				Min	Max			
TERRENO	Abitazione	111,97	111,97	1250	1850	0,20	250,00 €	€ 27.992,50
TERRENO	locali di sbratto/cantina	75,24	75,24	1250	1850	0,05	62,50 €	€ 4.702,50
PIANO PRIMO	Abitazione	172,35	172,35	1250	1850	0,20	250,00 €	€ 43.087,50
PIANO PRIMO	locali di sbratto	41,04	41,04	1250	1850	0,05	62,50 €	€ 2.565,00
RESEDE	area scoperta (5%)	899,31	44,97	1250	1850	0,05	62,50 €	€ 2.810,34
								€ 81.157,84

Che si approssimano in cifra tonda a:

€ 80.000,00 per quanto concerne il valore di mercato;

12 – TERRENI AGRICOLI COMUNE EMPOLI— PROPRIETA'

Descrizione

Trattasi di due terreni agricoli tra loro confinanti in fregio alla Via D'Ormicello e vicini agli enti anzi descritti ai punti 10 e 11, della superficie catastale complessiva di mq. 4.280 o quanti essi siano, con giacitura pianeggiante ed incolti

Confini: Via D'Ormicello, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo se altri.

Dati metrici e valutazione:

Per la valutazione a metro quadro dei terreni agricoli, sono stati presi in esame i Valori Medi Agricoli pubblicati "OMI" per il Comune di appartenenza applicando dei coefficienti rettificativi pari a 3 in considerazione della giacitura pianeggiante, delle immediate vicinanze dei fabbricati sopra descritti.



Da cui:

Valori agricoli medi - Provincia di Firenze - Regione agraria n. 9	mq	€/mq	€	Coeff. Corr.	valore attribuito €/mq	Valore
F. 45, p.lla 390, Qualità Canneto, Classe U, sup. 100 mq	100	0,3172	31,72	3	0,95 €	€ 95,16
F. 45, p.lla 391, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, sup. 4.180 mq	4180	1,528	6387,04	3	4,58 €	€ 19.161,12
			6418,76			€ 19.256,28

Che si approssimano in cifra tonda a:

€ 20.000,00 per quanto concerne il valore di mercato;

4 - FABBRICATO A3 –

**COMUNE CASTELFIORENTINO, PIAZZA F.LLI CERVI, SNC
PROPRIETA'**

F. 58, p.lla 18, sub. 502 e p.lla 832, sub. 500, cat. C/2 - FABBRICATO A3

Valori per sup. lorda OMI (1° sem 2021) - fascia extraurbana zona resto del territorio capannoni industriali/laboratori

Descrizione

Parte del fabbricato sopra descritto, il cespite in parola occupa sempre una porzione all'interno rispetto alla Piazza Fratelli Cervi, avente accesso anche dal resede circostante predetto ma dotato anche di un ingresso autonomo e indipendente fronte strada. Il resede esclusivo non presenta delimitazioni con l'area scoperta dell'unità descritta al punto 1) denominata "B" di proprietà . Anche in questo caso siamo in presenza di un locale di deposito avente copertura a volta con struttura metallica con manto in cemento amianto, pavimentato in cemento e tamponature esterne prevalentemente prive di intonaco e di ogni altra finitura.

Confini: piazza F.lli Cervi, proprietà . su più lati, proprietà , salvo [REDACTED]

Dati metrici e valutazione

Per la valutazione a metro quadro sono stati esaminati i dati pubblicati dall'"Osservatorio dei Valori Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Castelfiorentino, fascia extraurbana, zona Resto del Territorio, riferito al primo semestre anno 2021, per capannoni industriali e laboratori in condizioni normali, che risultano compresi tra un minimo di €/mq 400,00 e un massimo di €/mq 700,00, assumendo il valore medio e applicando il coefficiente decrementativo del 40% per il locale di deposito e analogamente per l'area esterna, computata al

5%.

Nell'attribuzione del valore unitario è stato comunque tenuto conto della sussistenza della conformità edilizia - urbanistica e catastale come riportato nella perizia di stima richiamata in premessa.

Da cui:

PIANO	Tipologia locali	Lorda mq	Sup. conv. mq	Euro/mq		Coeff. Corr. MINIMO	valore attribuito €/mq	Valore
				Min	Max			
TERRENO	Magazzino	536,47	536,47	400	700	0,4	220,00 €	€ 118.023,40
RESEDE	area scoperta (5%)	508,4	25,42	400	700	0,4	220,00 €	€ 5.592,40
		1044,87	561,89					€ 123.615,80

Che si approssimano in cifra tonda a:

€ 124.000,00 per quanto concerne il valore di mercato;

14 – NEGOZI

COMUNE LIVORNO- PROPRIETA'

F. 31, p.lla 193, sub. 3, cat. C/1

F. 31, p.lla 193, sub. 5, cat. C/1

F. 31, p.lla 193, sub. 6, cat. C/1

Descrizione

In Comune di Livorno le seguenti porzioni immobiliari tra loro comunicanti, facenti parte di un fabbricato ad uso abitativo e commerciale per il piano terreno, di otto piani fuori terra oltre seminterrato, posto all'incrocio tra Viale Petrarca, Via Maestri del Lavoro, Via Cassa di Risparmio e Via Salvo D'Acquisto, con resede a comune su tutti i lati e più precisamente:

- unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terreno, in angolo tra Via Maestri del Lavoro e Viale Petrarca, avente accesso dal nc. 196 di quest'ultimo, composta da un ampio vano di forma articolata, compreso accessori e collegata internamente con quella in appresso descritta;
- unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terreno, pressoché al centro del fabbricato, in Via Cassa di Risparmi nn.cc. 38 e 40 e Via Maestri del Lavoro nn.cc. 7 e 9, collegata internamente con le altre descritte, composta da un ampio vano di forma articolata oltre accessori e gruppo di servizi igienici;

- unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terreno, sul tergo rispetto al Viale Petrarca, in Via Cassa di Risparmi nn.cc. 34 e 36, Via Salvo D'acquisto civici 28, 30 e 32 nonché Via Maestri del Lavoro nn.cc. 1 e 3, collegata internamente con l'unità sopra descritta, composta da un ampio vano di forma articolata oltre un vano.

Confini dell'insieme: resede condominiale su tutti i lati, androni e vani scala condominiali, proprietà [REDACTED] su più lati, salvo se altri.

Dati metrici e valutazione:

Gli immobili in argomento fanno parte di un fabbricato di rilevante consistenza a forma di "stella", ubicato in zona semicentrale del Comune di Livorno, contrassegnata da una prevalente edilizia residenziale e, nelle immediate vicinanze, da fabbricati civili e militari adibiti ad uffici di polizia, caserma dei Carabinieri e Questura nonché da una più limitata attività di commercio svolta lungo il Viale Petrarca prevalentemente verso l'Ospedale. Le attività commerciali risentono, come altre zone compreso il centro, di un limitato interesse e scarsa affluenza per la realizzazione di nuovi ed estesi centri commerciali nella Zona Levante di Livorno Sud. Al momento del sopralluogo, effettuato all'esterno essendo l'immobile non più locato, il resede condominiale del fabbricato era in parte transennato nella porzione antistante l'accesso dal civico 196 per distacchi d'intonaco e rivestimenti dalle facciate mentre, per quanto riportato nella precedente relazione, i fondi all'interno si presentano in buono stato di manutenzione.

Per i valori unitari sono stati esaminati i dati pubblicati dall'"Osservatorio dei Valori Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Livorno, fascia semicentrale, zona – codice C3 "ospedale ed altre" e zona codice C8 "piazza vittoria ed altre" essendo gli enti a confine tra le due zone, riferiti al primo semestre anno 2021, per negozi in condizioni normali, rispettivamente con valori unitari che risultano compresi tra €/mq 770,00/1200,00 e tra €/mq.950,00/1400,00. In considerazione della tipologia e dello stato di conservazione, tenuto conto della buona visibilità dei fondi dalla strada ma anche dell'assenza di parcheggi dedicati e degli edifici limitrofi adibiti ad infrastrutture pubbliche civili e militari nonché dei numerosi immobili sfitti e in asta, è stato applicato prudenzialmente il valore unitario medio di €/mq 985,00 della zona C3 per tutti e tre i cespiti tra loro collegati.

Nell'attribuzione dei valori unitari e nella valutazione complessiva del lotto è stato comunque tenuto conto dei disposti del Regolamento Edilizio del Comune di Livorno - art. 13 sexies - Opere non soggette a sanatoria – comma 2 lettera a) nonché dei contenuti costi per il rilascio di una pratica edilizia di regolarizzazione tardiva e aggiornamenti catastali connessi alla mancata

sussistenza della conformità sotto il profilo edilizio e catastale per le modifiche interne riscontrate dai confronti tra i titoli edilizi e le planimetrie catastali dei subalterni 5 e 6.

14/a – NEGOZIO

COMUNE LIVORNO, VIALE PETRARCA NC 196

F. 31, p.lla 193, sub. 3, cat. C/1

Valori per sup. lorda OMI (1° sem 2021) - fascia semicentrale, zona "ospedale e altre" negozi (770/1200)

Da cui:

PIANO	Tipologia locali	Lorda mq	Sup. conv. mq	Euro/mq		Coeff. Corr. MEDIA	valore attribuito €/mq	Valore
				Min	Max			
TERRENO	Espos Vendita magaz	204	204,00	770	1200	1	985,00 €	€ 200.940,00

Che si approssimano in cifra tonda a:

€ 200.000,00 per quanto concerne il valore di mercato;

14/b – NEGOZIO

COMUNE LIVORNO, VIA MAESTRI DEL LAVORO E TRAVERSA VIALE CASSA DI RISPARMI

F. 31, p.lla 193, sub. 5, cat. C/1

Valori per sup. lorda OMI (1° sem 2021) - fascia semicentrale, zona "ospedale e altre" negozi (770/1200)

Da cui:

PIANO	Tipologia locali	Lorda mq	Sup. conv. mq	Euro/mq		Coeff. Corr. MEDIA	valore attribuito €/mq	Valore
				Min	Max			
TERRENO	Espos Vendita magaz	90	90,00	770	1200	1	985,00 €	€ 88.650,00

Che si approssimano in cifra tonda a:

€ 90.000,00 per quanto concerne il valore di mercato;

14/c – NEGOZIO

COMUNE LIVORNO, VIALE CASSA DI RISPARMI 44a, 44g

F. 31, p.lla 193, sub. 6, cat. C/1

Valori per sup. lorda OMI (1° sem 2021) - fascia semicentrale, zona "ospedale e altre" negozi (770/1200)

Da cui:

PIANO	Tipologia locali	Lorda mq	Sup. conv. mq	Euro/mq		Coeff. Corr. MEDIA	valore attribuito €/mq	Valore
				Min	Max			
TERRENO	Espos Vendita magaz	110	110,00	770	1200	1	985,00 €	€ 108.350,00

Che si approssimano in cifra tonda a:

€ 110.000,00 per quanto concerne il valore di mercato;

Il tutto per un valore complessivo di mercato di:

€ 200.000,00 + € 90.000,00 + € 110.000,00 = € 400.000,00

15 – LABORATORIO

**COMUNE LIVORNO, VIA GROTTA DELLE FATE, 41
PROPRIETA'**

F. 47, p.lla 1120, sub. 650, cat. C/3

Descrizione

L'unità immobiliare è compresa in un più ampio fabbricato adibito a centro commerciale, di recente realizzazione, posto in zona periferica del Comune di Livorno in vicinanza dell'uscita "Montenero" della circonvallazione (SS n° 1 Aurelia) e raggiungibile mediante la viabilità secondaria.

Il centro commerciale è articolato su corpi di fabbrica distinti tra loro collegati, libero su tutti i lati è corredato da ampi spazi esterni destinati prevalentemente alla viabilità interna e parcheggio.

Il corpo di fabbrica, di cui è parte l'unità immobiliare in argomento, ha struttura puntiforme in c.a., tamponamenti in laterizio, solai in laterocemento, con facciate intonacate e tinteggiate. L'unità immobiliare, ad uso laboratorio, alla quale si accede sia dalla galleria a comune, sia direttamente dal piazzale esterno, è costituita da un locale oltre ingresso, servizio igienico con antibagno e ripostiglio. Adibita a piccola palestra si presenta in ottime condizioni di manutenzione, pavimentata e con pareti intonacate e imbiancate o rivestite nelle porzioni che necessitano così come gli impianti. Il centro commerciale non risulta però aver avuto né lo sviluppo né l'affluenza immaginata al momento della sua realizzazione essendo caratterizzato da diversi fondi commerciali non locati e non venduti anche per la circostanza di essere in prossimità dei nuovi centri commerciali nella Zona Levante di Livorno Sud, più facilmente raggiungibili.

Confini: galleria interna a comune su più lati, spazi esterni a comune, proprietà XXXXXXXXXX

■■■■■, salvo se altri.



Dati metrici e valutazione:

Per la valutazione a metro quadro sono stati esaminati i dati pubblicati dall'”Osservatorio dei Valori Immobiliari” dell’Agenzia del Territorio per il Comune di Livorno, fascia periferica, zona “Rioni la Leccia, Scopaia, Salviano, La Rosa”, riferito al primo semestre anno 2021, per centri commerciali, in condizioni normali, con valori unitari che risultano compresi tra €/mq 495,00/740,00. In considerazione della tipologia e dello stato di conservazione è stato applicato il valore unitario massimo leggermente incrementato e pari a €/mq 750,00.

Nell’attribuzione del valore unitario è stato comunque tenuto conto delle opere di modifiche interne rilevate per le quali l’immobile non è conforme sotto il profilo edilizio e catastale nonché delle contenute spese per il rilascio di una pratica edilizia di regolarizzazione tardiva e il connesso aggiornamento catastale, ovvero i costi di rimessa in pristino.

Da cui:

PIANO	Tipologia locali	Lorda mq	Sup. conv. mq	Euro/mq		Coeff. Corr. MASSIMO	valore attribuito €/mq	Valore
				Min	Max			
TERRENO	Laboratori	52	52,00	495	740	1	750,00 €	€ 39.000,00

Che si approssimano in cifra tonda **€ 39.000,00**.

In considerazione del contratto di locazione, stipulato in data 15/04/2021 per una durata di sei anni e dunque con scadenza al 30/04/2027 con un canone annuale concordato in complessivi € 5760,00 oltre IVA ad eccezione dei primi 24 mesi con canone di € 7.200,00, la stessa unità immobiliare è stata stimata anche con il metodo della capitalizzazione del reddito considerando un ricavo netto derivante dalla locazione a cui vanno detratti circa il 30% delle spese ordinarie, determinando un ricavo netto di € 4.000,00 e applicando un saggio di capitalizzazione del 10,18%, da cui:

	Valore loc. lordo	vend.	locaz.	determ. Saggio	Val.loc. netto	Valore
UNITA' IMM. in loc. con saggio di cap.	5.760,00	495/740	4,2/5,5	10,18%	4.000,00 €	€ 39.292,73

Media aritmetica tra i valori determinati	€ 39.146,37
--	--------------------

Che si approssimano in cifra tonda a: **€ 39.000,00** per quanto concerne il valore di mercato.

**16 - TERRENI –
COMUNE ROSIGNANO MARITTIMO-
FRAZ. NIBBIAIA
PROPRIETA'**



Descrizione

Gli appezzamenti di terreno agricolo si trovano in località Nibbiaia Alta nel Comune di Rosignano Marittimo, sulle colline livornesi in con giacitura prevalentemente acclive e sono tra loro anche disgiunti. A detti terreni, confinanti a Sud con la strada sterrata Via Montenero, vi si accede prevalentemente dalla Via Sgarallino sul cui tracciato insiste la particella 65 e per minor porzione la particella 66 del foglio di mappa 23. La particella 59 “costruzione non abitabile” della superficie di mq. 5, ricadente all’interno della particella 32, sul posto non si materializza e deve essere considerata un “relitto”. La particella 68, di forma triangolare, costituisce di fatto un’area arretrata rispetto alla Via Sgarallino mediante la quale si accede pedonalmente e carrabilmente all’edificio distinto dai civici 37/39 e rappresentato catastalmente dalla particella 514.

Confini dell’insieme: Via di Montenero, Via Sgarallino, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo se altri.

Condizioni urbanistico/edilizie

Gli enti di cui all’oggetto, per quanto porge il CDU rilasciato dall’Ufficio Pianificazione Territoriale e Demanio Marittimo del Comune di Rosignano Marittimo in data 15/10/2021, sono costituiti da aree soggette alla normativa di cui alle NTA del Piano Operativo per ambiti relativi a:

- TESSUTO URBANO Ba (tessuto urbano ad isolati aperti e lotti prevalentemente residenziali isolati);
- INFRASTRUTTURE STRADALI;
- AREA APNE (area prevalentemente non edificata);
- AREA Ea (area agricola);
- AREA Ef (area forestale).

Dato che la stima effettuata tiene conto “... della destinazione urbanistica ... e delle potenzialità di sfruttamento”, si specifica che:

- nei tessuti Ba, oltre a tutta una serie di interventi sull’edificato esistente, si potrebbero eventualmente realizzare “addizioni volumetriche” (Art. 85 punto 2.1), ma le aree in proprietà non dispongono di indici sui quali poter effettuare tale incremento, dato che tali interventi di addizione volumetrica sono considerati solo gli “ampliamenti volumetrici al patrimonio edilizio esistente”

(Art. 69 N.T.A.) e devono “essere collocate in aderenza all’edificio di riferimento”, quindi da realizzarsi solo in funzione di volumetrie esistenti e non in base ad un’eventuale capacità edificatoria della superficie fondiaria. Le aree in proprietà non dispongono di tale suscettività nemmeno nell’ipotesi di cessione ai proprietari confinanti poiché in nessuno di queste esiste un fabbricato sul confine ipoteticamente ampliabile (in aderenza) sull’area che dovrebbe essere ceduta; in ogni caso l’andamento orografico del terreno, fortemente acclive, renderebbe di difficile attuazione qualsiasi intervento di natura edilizia.

La particella 68, di forma triangolare, è impiegata (presumibilmente con delle servitù trascritte) per due accessi (uno carrabile e uno pedonale) ad un’altra proprietà (Foglio 23, part. 514);

Nella aree Apne, oltre alle “addizioni volumetriche” come per i tessuti Ba e per le quali valgono le stesse limitazioni, si possono realizzare parcheggi pubblici o privati o impianti di distribuzione carburanti e di lavaggio ma, partendo comunque da un assunto difficilmente verosimile sull’eventuale necessità di tale tipo di infrastrutture (in località Nibbiaia Alta), si rilevano le seguenti criticità:

- sarebbe da implementare (ampliandola) la viabilità d’accesso;
- l’area principale è costituita da un poggio che rende, per orografia, inattuabili tali destinazioni per l’oggettiva difficoltà di accesso, a meno di non ipotizzare, dalla viabilità attuale, un parcheggio interrato da eseguire con rilevanti opere di sbancamento e consolidamento tale da rendere l’ipotesi di trasformazione economicamente sconsigliata;
- tutte le attività ipotizzabili nel territorio rurale, se comportano impegno di suolo non edificato (come nel caso specifico), sono subordinate al parere della Conferenza di Copianificazione e costituiscono Variante al Piano Operativo e quindi perpetrabili solo con l’attivazione di una procedura estremamente complessa e di incerto risultato.

Stante quanto sopra, si ritiene difficilmente verosimile una stima che esuli meramente dai valori agricoli medi della zona, avventurandosi sul terreno dell’ipotesi di trasformazione urbanistiche non realizzabili attraverso un piano di fattibilità economica sostenibile.

Viene comunque apprezzato un incremento dei valori medi agricoli per la panoramicità del contesto, la vicinanza di edifici civili con aree contermini alla principale oggetto della presente, pari al doppio. Nessun valore può essere attribuito per quell’area definita relitto (Foglio 23, part. 59).

	TOTALE VALORI ARROTONDATI DI MERCATO	TOTALE VALORI ARROTONDATI A BASE D'ASTA
IMMOBILI PROPRIETA' [REDACTED]		
1- FABBRICATO B – CASTELFIORENTINO, VIA DEI PRATICELLI	1.293.000,00 €	1.164.000,00 €
2- FABBRICATO A1 – CASTELFIORENTINO, P.ZZA F.LLI CERVI, 22	151.000,00 €	136.000,00 €
3- FABBRICATO A2 – CASTELFIORENTINO, P.ZZA F.LLI CERVI, 22	124.000,00 €	111.000,00 €
5- FABBRICATO C – CASTELFIORENTINO, VIA TERRACINI	580.000,00 €	522.000,00 €
6- TERRENI - CASTELFIORENTINO	74.000,00 €	66.000,00 €
7- FABBRICATO F – CERTALDO, VIA DELLE REGIONI,30	1.464.000,00 €	1.318.000,00 €
8- TERRENI - CERTALDO	64.000,00 €	57.000,00 €
9- APP.TO – MONTAIONE – VIA CASTELFALFI CASTELLO, 60	131.000,00 €	118.000,00 €
13- IMM. COMMERCIALE - LIVORNO – VIA ARROTINI 76A/78	304.000,00 €	274.000,00 €
TOTALE PARZIALE	4.185.000,00 €	3.766.000,00 €

IMMOBILI PROPRIETA' [REDACTED]	
4- FABBRICATO A3 – CASTELFIORENTINO, P.ZZA F.LLI CERVI	124.000,00 €
14A- NEGOZIO – LIVORNO – V.LE PETRARCA, 196	200.000,00 €
14B- NEGOZIO – LIVORNO – VIA DEL LAVORO, CASSA RISPARMI	90.000,00 €
14C- NEGOZIO – LIVORNO – V.LE CASSA DEI RISPARMI, 44A/G	110.000,00 €
15- LABORATORIO – LIVORNO – VIA GROTTA DELLE FATE, 41	39.000,00 €
16- TERRENI – ROSIGNANO M.MO – FRAZ. NIBBIAIA	20.000,00 €
TOTALE PARZIALE	583.000,00 €

IMMOBILI PROPRIETA' [REDACTED]	
10- STAB. PROD. DISMESSO – EMPOLI – VIA D'ORMICELLO, 48	1.905.000,00 €
11- APP.TO RURALE – EMPOLI – VIA D'ORMICELLO, 98	80.000,00 €
12- TERRENI – EMPOLI – VIA D'ORMICELLO	20.000,00 €
TOTALE PARZIALE	2.005.000,00 €

TOTALE	6.773.000,00 €
---------------	-----------------------

Firenze, 01/09/2022

IL CONSULENTE TECNICO DEL
CURATORE FALLIMENTARE
(Dott. Arch. Andrea Checcucci)

Allegati:

- cartella trascrizioni sentenza, certificati di destinazione urbanistica e norme Castelfiorentino
- cartella ispezioni ipotecarie enti in proprietà Co.L.C. in Castelfiorentino, Certaldo, Livorno e Montaione
- cartella documentazione catastale
- cartella contratti di affitto, compravendita, locazione e mancata reperibilità Licenza Edilizia
- cartella documentazione fotografica

Dati metrici e valutazione

Per la valutazione a metro quadro dei terreni agricoli sono stati presi in esame i valori Agricoli dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dei Valori Agricoli Medi (VAM) per la Regione Agraria in esame - Provincia di Livorno (annualità 2016) - Regione agraria n. 6 per il Comune di appartenenza, da considerare un valore codificato, applicando dei coefficienti rettificativi pari a 2 in considerazione delle specifiche caratteristiche degli stessi.

Da cui:

Valori agricoli medi - Provincia di Firenze - Regione agraria n. 6		mq	Valore Unit.	Valore	Coeff. Corr.	valore attr. €/mq	Valore
16A	F. 23, p.lla 59, Qualità Costruzione non abitabile, sup. 5 mq	5,00	0	0		0,00	€ 0,00
16B	F. 23, p.lla 65, Qualità Vigneto, Classe 2, sup. 260 mq	260,00	1,764	€ 458,64	2	3,53 €	€ 917,28
16C	F. 23, p.lla 66, Qualità Seminativo, Classe 5, sup. 5.810 mq	5810,00	1,109	€ 6.443,29	2	2,22 €	€ 12.886,58
16D	F. 23, p.lla 67, Qualità Vigneto, Classe 2, sup. 1.130 mq	1130,00	1,764	€ 1.993,32	2	3,53 €	€ 3.986,64
16E	F. 23, p.lla 68, Qualità Seminativo, Classe 4, sup. 190 mq	190,00	1,109	€ 210,71	2	2,22 €	€ 421,42
16F	F. 23, p.lla 639, Qualità Vigneto, Classe 2, sup. 230 mq	230,00	1,764	€ 405,72	2	3,53 €	€ 811,44
		7625,00				3,53 €	€ 19.023,36

Che si approssimano in cifra tonda a:

€ 20.000,00 per quanto concerne il valore di mercato.

CONCLUSIONI

Per quanto attiene la valutazione dei cespiti in esame, analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, effettuate le dovute analisi e considerazioni che consistono nell'esame della minuziosa perizia di stima e allegati prodotti dalle Architette ■■■■■ e ■■■■■ di Firenze, dall'esame degli ulteriori atti, ispezioni urbanistiche ed ipotecarie, delle ulteriori verifiche catastali nonché le visite di sopralluogo e gli accessi agli atti compiuti, lo scrivente, ha tratto i propri convincimenti, ritenendo congruo affidare, alla data della presente e prima del deprezzamento connesso alle vendite all'asta, i seguenti valori di mercato: