

Manuela Pagano architetto

Via de Conti 1, 50123 Firenze

e-mail manuelapagano1@gmail.com – PEC: manuelapagano1@arubapec.it

Cod. Fisc. PGNMNL78A59D960Z / P.IVA 06608970486

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa SELVAROLO

Curatore: Dott.ssa Valentina MONTANELLI

Perizia C.T.U.

Affidamento Incarico C.T.U.: 08 Gennaio 2026

C.T.U.: architetto Manuela Pagano

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Stima per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società in liquidazione

giudiziale



INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Affidamento dell'incarico;
- Dati dell'immobile
- Introduzione
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi
- Dati catastali
- Confini;
- Descrizione stato dei luoghi;
- Regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità
- Rappresentazione grafica dello stato dei luoghi con rilievo difformità
- Documentazione fotografica
- Computo superfici;
- Cronistoria dati catastali;
- Criteri estimativi adottati e stima;
- Stima sintetica dell'immobile per valori unitari attraverso i dati dell'Osservatorio dei beni immobiliari;
- Congedo esperto;

All'ill.mo Giudice del Tribunale di Firenze

Dott.ssa Rosa SELVAROLO

OGGETTO: Stima e valutazione dei beni immobiliari R.L.G.: 147/25

(società in liquidazione giudiziale [REDACTED] Curatore: Dott.ssa Valentina Montanelli)

AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

In data 08/01/2026, la sottoscritta Arch.Manuela Pagano con studio in Firenze, in via de' Conti 1, email: manuelapagano1@gmail.com, PEC manuelapagano1@arubapec.it, tel. 3402115589, veniva nominato esperto stimatore ex. Art. 568 c.p.c. e accettava tacitamente l'incarico.

INTRODUZIONE

La sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali di accesso diretto all'immobile dopo aver preso contatti con la dottoressa Montanelli il giorno 04/03/2026 in cui è stato possibile effettuare sopralluogo presso l'unità immobiliare che risulta posta nel Comune di Reggello (FI), località Pian di Rona, all'interno del comprensorio denominato "Area Leone", con accesso dalla via di Rona n. 128/B. Si tratta di una porzione di fabbricato urbano ad uso artigianale ubicata al piano terreno, composta da ampio vano ad uso laboratorio oltre a bagno con antibagno, e quattro ulteriori vani posti alla sinistra dell'ampio vano, il tutto risulta integrato da una pertinenza consistente nella porzione di resede esclusivo collocata in adiacenza, insieme all'area urbana ubicata sul retro del fabbricato condominiale.



UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI



Immagine 2 "Veduta dall'alto GPS"



Figura 1

Immagine 3 "carta tecnica comunale"

DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

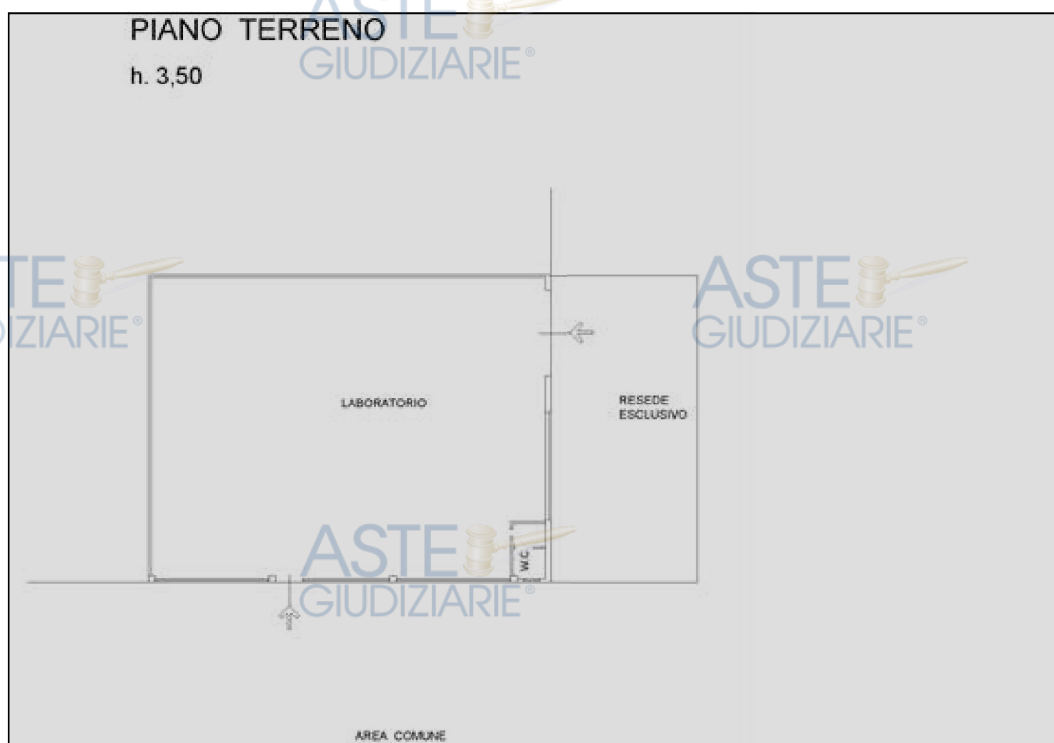
Intestatari: [REDACTED]

sede in REGGELLO (FI)

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Reggello (H222) (FI) al:

Fog.	Part.	Sub.	Z.C	CAT	CLASSE	Consistenza vani/mq	Sup catastale	Sup Catastale Aree scoperte	rendita
110	7	554		C/3	3	233 vani	251mq	74mq	460,94
110	7	563		F1					

la planimetria risulta depositata al prot. n. FI0259351 in data 23 novembre 2006)



Planimetria catastale (prot. n. FI0259351 in data 23 novembre 2006),

CONFINI

Come desunto dal sopralluogo effettuato in data 04/03/2026 e dalle planimetrie catastali i confini consistono nei beni identificati dai subalterni 552, 541, 561;p.lla 646 da più lati, salvo se altri. Per una migliore identificazione del compendio immobiliare sopra descritto, si fa espresso riferimento anche ai fini del citato art. 29, comma 1 bis, primo periodo, l.n. 52 del 1985 come risulta nell'elaborato planimetrico del 23/11/2006 prot.F0259333.



elaborato planimetrico del 23/11/2006 prot.F0259333 ed estratto di mappa



DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'unità in questione è ricompresa nella zona industriale di Pian di Rona nel comune di Reggello, nel Valdarno fiorentino, in una posizione strategica vicino al casello A1 dell'autostrada - Incisa-Reggello si tratta di una delle principali aree produttive del territorio insieme a Piani della Rugginosa.

Storicamente l'area è cresciuta come polo artigianale e manifatturiero, con presenza di aziende metalmeccaniche, logistica, lavorazioni industriali e servizi collegati. Secondo documenti urbanistici del Comune di Reggello, Pian di Rona è oggi considerata un'area produttiva "mista", dove convivono attività industriali e alcuni edifici residenziali. L'immobile in questione è un tipico laboratorio industriale/artigianale, presenta caratteristiche edilizie riconducibili ai fabbricati produttivi realizzati prevalentemente tra gli anni '80 e 2000 nelle aree industriali del Valdarno fiorentino. Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante prefabbricata in cemento armato vibrato, costituita da pilastri, travi di copertura. La copertura risulta realizzata in cemento armato, l'altezza interna utile è mediamente tra ml 3,00 sotto trave, rendendo l'immobile idoneo a lavorazioni industriali leggere, deposito merci e attività artigianali.

La facciata esterna si presenta intonacata, gli infissi esterni sono prevalentemente in alluminio anodizzato o ferro verniciato con vetrocamera. La pavimentazione interna del reparto produttivo è normalmente realizzata in battuto industriale al quarzo con finitura antipolvere, idonea al transito di muletti e mezzi di movimentazione; nelle porzioni direzionali e servizi sono presenti pavimenti in gres ceramico. L'immobile è generalmente composto da: un'area laboratorio/magazzino open-space, due locali uso ufficio amministrativo, servizio igienico e spogliatoi ed un resede esclusivo adibito a parcheggio e movimentazione merci. Da un rilievo a vista gli impianti tecnologici comprendono un impianto elettrico di tipo industriale, un impianto di illuminazione a plafoniere industriali, un impianto idrico-sanitario, un impianto antincendio base con estintori e/o naspi.

REGOLARITA' URBANISTICA E DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dopo aver presentato richiesta di visionare le pratiche edilizie relative alla realizzazione dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggello, sono state reperite le seguenti pratiche;

Le pratiche edilizie sono:

1) Licenza edilizia n. 230 rilasciata dal Comune di Reggello nell'anno 1968 e successiva variante in corso d'opera n. 76/71 rilasciata in data 3 maggio 1971.

2) Autorizzazione n. 132/2002 del 24 settembre 2002;

3)Autorizzazione n. 067/2003 del 18 giugno 2003;·

4)Autorizzazione n. 093/2003 del 1 settembre 2003;

5)Concessione edilizia per ristrutturazione e frazionamento n. 61 del 23 dicembre 2004 (parere edilizio n. 220/2004 del 16 dicembre 2004) e successivo permesso di costruire n.86/2007 in data 15 giugno 2007 per varianti in corso d'opera, pratica n. 0618587/2006;

nell'unità in questione non risulta presente nessuna documentazione inerente l'agibilità del fabbricato, anche se a vista l'immobile sembra avere tutti i requisiti cui è destinato.

Si precisa che nel corso del sopralluogo effettuato presso il laboratorio artigianale oggetto della presente perizia, sono state riscontrate alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali e agli elaborati grafici depositati negli atti sopracitati presso l'ufficio edilizia privata di Reggello.

In particolare, all'interno dell'unità immobiliare risultano presenti n. 3 vani aggiuntivi non rappresentati nelle planimetrie depositate. Tali ambienti presumibilmente sono stati ricavati mediante la realizzazione di tramezzature leggere in cartongesso, prive di carattere strutturale, finalizzate alla suddivisione interna degli spazi esistenti. Le opere risultano destinate rispettivamente alla creazione di piccole zone ad uso ufficio e di uno spogliatoio a servizio dell'attività artigianale svolta all'interno del laboratorio. Le suddette modifiche hanno comportato esclusivamente una diversa distribuzione interna degli spazi, senza alterazione della sagoma, dei prospetti, della volumetria o della destinazione d'uso principale dell'immobile. Al fine di verificare la possibilità di regolarizzazione le difformità riscontrate, la sottoscritta si è consultata con gli uffici tecnici del Comune di Reggello. A seguito di tale confronto è emerso che, per sanare le opere abusive è stata valutata insieme ai tecnici del comune la possibilità di presentare una C.I.L.A tardiva o cila in sanatoria, ai sensi dell'art. 136 comma 6 della L.R. 65/2014, per opere interne già eseguite e ultimate presumibilmente dopo il **2020** con corresponsione della sanzione pecuniaria prevista dalla normativa . Per la regolarizzazione delle opere interne mediante presentazione di CILA in sanatoria (c.d. "CILA tardiva"), si stima un costo complessivo indicativo così composto:sanzione amministrativa prevista dall'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001; € 1.000,00; onorario tecnico per rilievo, predisposizione pratica edilizia, elaborati grafici e deposito presso il Comune: indicativamente compreso tra € 800,00 ed € 1.500,00 oltre accessori di legge; eventuali diritti di segreteria comunali: variabili in funzione del Comune competente, mediamente compreso tra € 50,00 . Pertanto, il costo complessivo presunto per la regolarizzazione tramite CILA tardiva insieme all'aggiornamento catastale può essere quantificato indicativamente tra € 2.000,00 ed € 2.950,00 oltre IVA e contributi previdenziali, se dovuti . Di seguito allegata la **rappresentazione grafica dello stato dei luoghi con rilievo delle difformità.**

Studio di progettazione via dei Conti 1-50123 Firenze		Manuela Pagano Architetta p.iva 0660870486	
DATI CATASTALI		UBICAZIONE	
Foglio 110 - PARTICELLA 71 - SUB. 554		VIA DI RONA 128/B	
COMUNE DI REGGELLO			
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO			
VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA			

stato legittimato



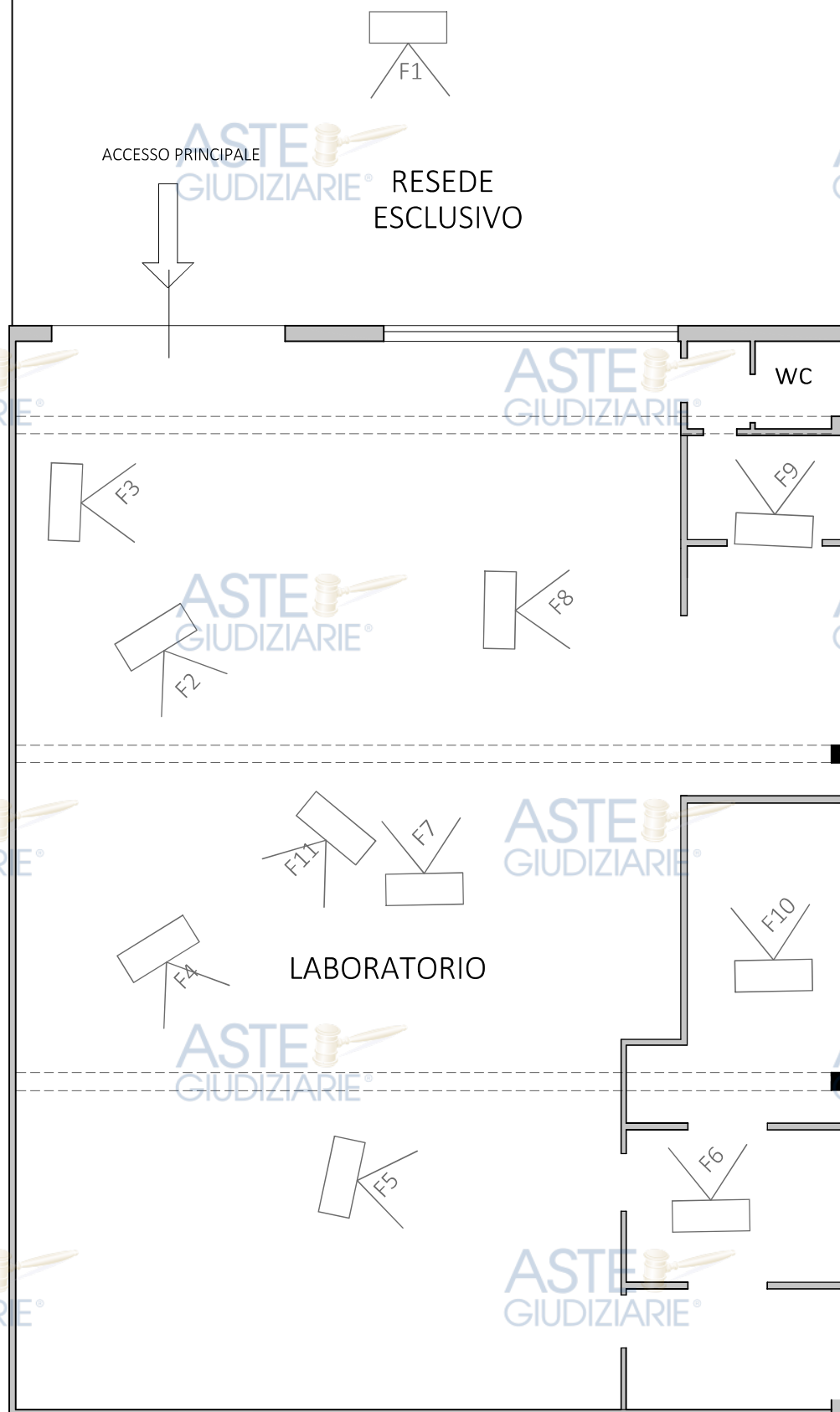
sovrapposto



stato rilevato



VIA DI RONA 128/B





F1



F2



F3



F4

ASTE
GIUDIZIARIE®



F5

ASTE
GIUDIZIARIE®



F6

ASTE
GIUDIZIARIE®



F7

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F8

F9



F10

F11

COMPUTO SUPERFICI

Le superfici nette dei singoli ambienti dell'unità immobiliare risultano le seguenti:

- Resede esclusivo: 88 mq
- Laboratorio: 181 mq
- Bagno: 1,80 mq
- Antibagno: 1,48 mq
- Vano 1: 4,22 mq
- Vano 2: 10,11mq
- Vano 3: 14,20 mq
- Vano 4: 4,60 mq
- Vano 5: 6,66 mq

Superficie utile netta:

224,07mq Superficie lorda:

241,10 mq esclusa la
superficie esterna

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è preceduto:

- Mediante valutazione con l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Firenze e sopralluogo presso l'immobile.

Con l'utilizzo di questa metodologia è stato possibile bilanciare il risultato ottenuto collegando la reale sussistenza del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico risultato delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Dall'analisi in loco e dall'impoverimento del tessuto industriale del territorio si è potuto notare una scarsa compravendita nella zona specifica. L'ubicazione ed il contesto in cui si trova non favorisce la vendita, in quanto l'immobile è situato in una zona industriale a qualche chilometro di distanza dal centro abitato.

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede, relative ad unità con destinazione laboratorio che sono oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile buono, normale o scadente.

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per laboratori in provincia di Firenze, ubicate nel Comune di Reggello in stato conservativo buono in zona industriale il valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) risulta indicativamente compreso tra un valore min. di 350 €/mq ed un valore max di 600 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Quindi "Tenuto conto delle quotazioni OMI dell' relative alla tipologia 'laboratori', dello stato conservativo buono dell'immobile, dell'assenza di finiture di pregio e del contesto territoriale di Pian

di Rona nel Comune di Reggello, il più probabile valore di mercato può essere stimato in circa **130.000** €, pari a circa **540 €/mq.**”

Laboratorio (sub 554): Superficie utile lorda = 244,07 mq

Resede esclusivo (sub 563) = 88 mq
computatual 20% = 17,6mq

TOTALE = 261,67 mq x 540 €/mq =

€ 141.3000,00

VALORE UNICO = 141.300,00

(centoquarantunomilaetrecento/00 €)

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio della sottoscritta il valore dell'unità così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il curatore e/o le parti ritenessero opportuni.

Firenze , li 07/05/2026

il CTU-Arch. Manuela Pagano

