

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE**SEZIONE FALLIMENTARE****RG 188/2025:****XXXXXX****Giudice Delegato:****Dott.sa Maria Novella Legnaioli****Curatore Fall.re:****Dott.sa Martina Coltelli****C.T.U. :****Geom. Ciatti Jacopo****Memoria tecnica del C.T.U.****1. Premessa**

In data 13.02.2026 il Sig. Giudice dei Fallimenti la Dott.sa Maria Novella legnaioli, su istanza del Curatore Fallimentare per il procedimento in oggetto la Dott.sa Martina Coltelli, ha incaricato il sottoscritto Geom. Ciatti Jacopo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3855/12, con studio in Firenze in Via Lorenzo il Magnifico, 69 - tel./fax 055/472.473, e-mail geom.ciatti@virgilio.it, di procedere:

“Alla stima dei beni (immobili più terreni) di proprietà della società xxx.

In seguito all’incarico conferito il sottoscritto procedeva:

- ad acquisire presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze, la documentazione necessaria quali estratto di mappa, visura e planimetria catastale dei beni oggetto di valutazione (come dettagliate nell’allegato “A”);
- ad eseguire un sopralluogo all’immobile posto in Comune di Rufina (FI), Località Conte n. 80/82 per i necessari rilievi metrici e fotografici (vedi allegato “B” e “C”);
- ad acquisire dal Notaio xxx di Firenze, l’atto di compravendita del

08/05/2020, Rep. n. 40904/21212, registrato a Firenze (FI) il 12/05/2020 al n. 15386 (allegato “D”);

- ad effettuare un accesso presso l’ufficio tecnico del Comune di Rufina (FI), per la richiesta ed esame di pratiche edilizie inerenti la costruzione del fabbricato e relative pratiche di Condono Edilizio rilasciate dal suddetto Comune (allegato “E”);

- ad eseguire un aggiornamento ipotecario presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze (vedi allegato “F”);

- a procedere alla redazione della nota di trascrizione della sentenza con deposito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze;

- a richiedere presso l’ufficio urbanistica del Comune di Rufina il Certificato di destinazione urbanistica per il terreno;

- ad assumere informazioni riguardanti il mercato immobiliare della zona, con particolare riferimento ad immobili analoghi a quelli oggetto della presente perizia attraverso informazioni presso operatori del settore quali Agenzie immobiliare della zona, carta stampata e OMI e ricerca di contratti di compravendita di immobili simili per procedere alla valutazione;

In base alle indagini, ed agli accertamenti effettuati sia sul posto che presso le PP.AA., tenuto conto della documentazione in atti e quella acquisita, in risposta ai quesiti della consulenza tecnica, espongo quanto segue.

1) DESCRIZIONE DEI BENI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, PROVENIENZA SITUAZIONE URBANISTICA E IPOTECARIA

1.1) Descrizione dettagliata del bene

1.1.1) Immobile ad uso laboratorio

Trattasi di un fabbricato di tipologia terra-tetto posto nel Comune di Rufina (FI),

Località Contea e più precisamente l'unità immobiliare ad uso laboratorio per la lavorazione di carni e produzione di insaccati denominato "xxx", con accesso da strada vicinale, già Via delle Cave, dal numero civico n. 80-82, il complesso è composto da un corpo di fabbrica principale costituito da vari locali disposti su due livelli fuori terra oltre servizi ed accessori ed un ampio resede esterno ad uso esclusivo su cui insistono altri due piccoli manufatti indipendenti, il tutto per una superficie complessiva di mq. 675,00 (vedi foto n. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12).

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra (terreno e primo) la struttura portante del fabbricato è in muratura intonacati e tinteggiati, i solai in latero-cemento, al piano terra la suddivisione degli ambienti è in pannelli e la copertura con falde inclinate a manto tradizionale in marsigliesi.

Il fabbricato è posto in Località Contea a due passi dal centro vicino alla stazione ferroviaria facilmente raggiungibile sia con i mezzi privati che con i mezzi pubblici, posizionato in una strada senza sfondo la zona è caratterizzata da edifici monofamiliari e terreni agricoli nell'agglomerato sono presenti non distanti dal fabbricato esercizi commerciali e strutture sociali e di servizio banche scuole ecc.. ;

Caratteristiche dell'immobile

Tutti i locali sono dotati di illuminazione naturale diretta e indiretta, con finestre che si aprono sul sul resede ad uso esclusivo, gli infissi sono in alluminio, i pavimenti al piano terra sono in resina mentre nei servizi igienici e spogliatoio in ceramica con rivestimenti sempre in ceramica 20x20 cm., le pareti interne sono in pannelli prefabbricati, al piano primo i pavimenti sono in gres; il resede esterno al

piano terra presenta un pavimento in mattonelle di graniglia;

Gli altri impianti quello elettrico, idrico-sanitario, sono tutti a norma secondo le vigenti normative è presente un impianto a metano.

I locali accessori esterni hanno un pavimento in ceramica 20x20, gli infissi in alluminio (vedi foto n. 13,14);

Il fabbricato nel suo complesso si trova in normali condizioni di manutenzione essendo stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria e adeguamento degli impianti nel corso del tempo.

Quanto sopra descritto il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica che si allega alla presente sotto lettera "B" e "C" il rilievo grafico.

2) Terreno

Trattasi di un appezzamento agricolo di forma irregolare posto nel Comune di Rufina, in Località Contea, posto in adiacenza al fabbricato appena descritto con accesso dalla strada vicinale, già via della Cave di una superficie complessiva di mq. 12.171 (vedi foto n. 15,16).

1.2) Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui al punto 1) sopra descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina (FI), in giusto conto, nel foglio di mappa 2, part. 332, piano T-1, categoria C/3, classe 5, consistenza mq. 504, superficie catastale mq. 675, rendita di €. 3-383.83 a seguito di variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Strada vicinale, Fabbri, stessa proprietà su più lati, salvo se altri.

Il terreno è invece rappresentato al Catasto terreni del suddetto comune nel foglio di mappa 2, part. 470, qualità seminativo arborato superficie mq. 12.171, reddito domenicale €. 37,71 e Agrario €. 34,57.

Intestazione catastale

xxx, proprietaria per l'intero;

1.3) Provenienza

I beni sopra descritti di proprietà della società xxx con sede in Rufina (FI), Località Contea sono pervenuti a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio xxx di Firenze in data 08/05/2020, Rep. n. 40904/21212, registrato a Firenze il 12/05/2020 al n. 15386 serie T dalla Sig.ra xxx.

- in quanto al fabbricato

a) per quota indivisa pari ad 1/3 dell'intero in forza di successione del coniuge xxx, deceduto a xxx che aveva disposto delle sue sostanze, con testamento olografo del 7 febbraio 2006, pubblicato con verbale ricevuto dal notaio xxx in data 10.09.2019 rep. n. 28460 registrato a Firenze il giorno 11.09.2019 al n. 10774 in forza del quale nominava sua erede universale la suddetta coniuge xxx.

La Sig. xxx, madre del de cuius xxx, mediante il suddetto atto per notaio xxx in data 10.09.2019 rep. n. 28460 ha prestato piena adesione ed acquiescenza al suddetto testamento, rinunciando espressamente all'azione di riduzione per lesione dei suoi diritti di legittima e ad ogni altra adesione azione o impugnativa.

La dichiarazione di successione di xxx è stata registrata a Firenze in data 12.12.2019 al n. 3920/88888 ed ivi trascritta il 07.01.2020 al n. 377 del R.P. (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Firenze il 30.12.2019 al n. 37088 R.P. in dipendenza dell'atto autentificato notaio xxx in data 17.12.2019 rep. n. 40487;

b) per la restante quota indivisa di 2/3 dell'intero con atto di compravendita e

permutate di diritti immobiliari autenticato dal notaio xxx in data 17.12.2019 rep. n. 40487/20961 registrato a Firenze il 30.12.2019 al n. 28812 ed ivi trascritto in pari data al n. 37985 del R.P.;

- in quanto al terreno

a) per quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dell'intero con atto di compravendita notaio xxx in data 24.01.2018 rep. n. 46872/12500 registrato a Firenze il 31.01.2018 al n. 3189 ed ivi trascritto il 17.04.2020 al n. 9605 r.p. in rettifica della precedente trascrizione n. 3402 r.p. del 05.02.2018;

b) per la restante quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ dell'intero in forza della citata successione testamentaria del coniuge xxx;

1.4) Situazione e conformità urbanistica

In base agli accertamenti svolti presso il Comune di Rufina (FI) è emerso che la costruzione dell'intero edificio è stato realizzato in forza di Permesso di fabbricare n. 236 rilasciato dal Comune di Rufina in data 30.04.1969;

che successivamente è stata rilasciata:

- la Concessione Edilizia n. 882/A in data 18/08/1981 per ampliamento e ristrutturazione di laboratorio per la lavorazioni delle carni;

- la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 44 rilasciata il 18/09/1991 in evasione della relativa domanda di condono, ai sensi dell'art. 35 Legge n. 47/85 presentata in data 29/03/1986 registrata al protocollo n. 4321, Pratica n. 368;

c) la Comunicazione opere interne ai sensi dell'art. 26 Legge n. 47/85 del 09/01/1991, registrata al protocollo di detto Comune al n. 15400;

- la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 96/165 rilasciata in data 07/05/1996, in data 28/06/2012, in evasione della relativa domanda di condono, ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724/94 presentata in data 04/02/1995 e registrata al

protocollo n. 1908, pratica n. 28/95;

- la DIA Edilizia ai sensi della Legge n. 662/96 presentata in data 13/06/1996 al protocollo n. 11108, per opere di manutenzione straordinaria e successivamente modificata dalle seguenti varianti: DIA Edilizia presentata in data 07/11/1997 registrata al protocollo n. 19065 e DIA Edilizia presentata in data 16/10/1998 registrata al protocollo n. 15915;

- la DIA Edilizia ai sensi della Legge n. 662/96 e L.R. 52/99 presentata in data 07/12/2000 e registrata al protocollo n. 19628, per opere di manutenzione straordinaria e successivamente modificata dalle seguenti varianti: Dia Edilizia presentata in data 11/10/2001 registrata al protocollo n. 15739 e DIA Edilizia presentata in data 23/03/2003 registrata al protocollo n. 4738;

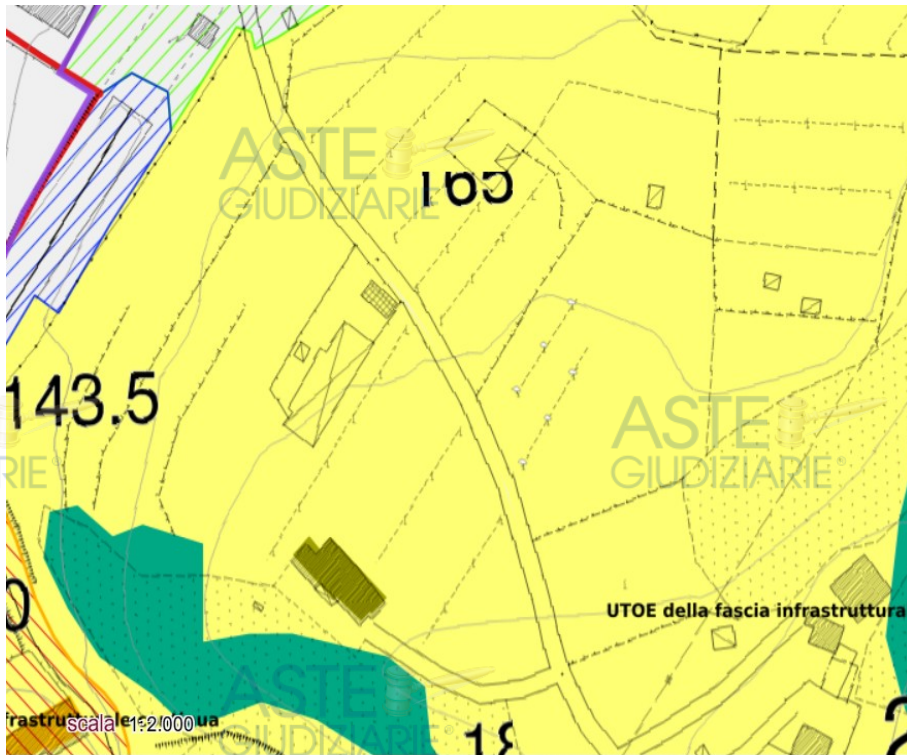
Che successivamente l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, non ha subito ulteriori interventi, modifiche o variazioni tali da incorrere nelle sanzioni previste dall'art. 20 della Legge 47/85.

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è laboratorio.

Difformità edilizie urbanistiche e catastali

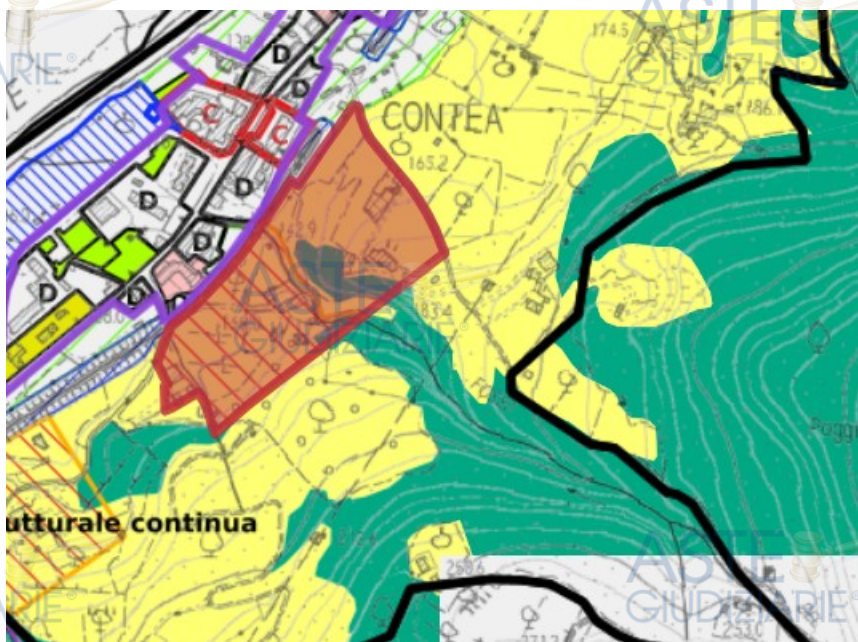
Dagli accertamenti tecnici svolti sul posto previo esame della documentazione reperita presso il Comune di Rufina, sono emerse alcune lievi difformità interne come la presenza di una piccola parete nel disimpegno e di un w.c. mentre nell'esterno risulta la presenza di una tettoia in lamiera grecata con controsoffitto coibentato nella zona adiacente i servizi.

Da informazioni acquisite presso il Comune di Rufina è emerso che la tettoia al momento non può essere sanata pertanto necessita prima della vendita del relativo smontaggio che il sottoscritto in via prudenziale valuta un importo di **€.25.000,00**.



descrizione: Area a prevalente funzione agricola norme tecniche (2 elementi in stato vigente):

- Art. 3 Elaborati costitutivi
- Art. 6 Tessuto connettivo agricolo del Sottosistema di Fondovalle



3)Elencazione formalità non opponibili all'acquirente

Si allega visura eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, (fascicolo allegato alla presente memoria sotto lettera "F"), dove risultano iscritti i creditori.

4) VALUTAZIONE DEI BENI

Per la stima del valore dei beni in oggetto è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa che tende a stimare il più attendibile valore di mercato del bene individuandone il più probabile valore nell'ambito delle condizioni offerte dal mercato immobiliare della zona; per la stima definitiva occorre poi adottare dei correttivi di calcolo che tengano conto delle effettive condizioni dei beni in relazione a tutta una serie di fattori influenti sulla stima, quali, fra i principali: l'ubicazione, la consistenza, il piano, il livello delle finiture, lo stato di manutenzione e di conservazione, la disponibilità ecc..

Di seguito si elencano i principali fattori che sono intervenuti sulla presente stima, distinguendoli fra quelli favorevoli e quelli sfavorevoli.

Fattori favorevoli

- Il grado di urbanizzazione della zona in cui sorge il fabbricato risulta a poca distanza dal centro di Contea nella zona sono presenti esercizi commerciali i servizi e le strutture sociali (sanitarie, alimentari, scolastiche, commerciali, di trasporto pubblico, ecc.) necessarie.
- stato di conservazione dell'immobile risulta normale essendo stato oggetto di recente opere di manutenzione ordinaria con adeguamento degli impianti;
- il laboratorio è dotato di un spazio esterno ad uso esclusivo;
- il predetto stabilimento risulta essere stato dotato di riconoscimento sanitario CE (c.d. "bollo CE"), rilasciato dalla competente Autorità

sanitaria ai sensi dei Regolamenti (CE) n. 852/2004 e n. 853/2004, con numero identificativo CE: IT9-1329-LP;

Fattori sfavorevoli

- lo smontaggio della tettoia che comporta comunque dei costi;
- il predetto riconoscimento risulterebbe attualmente sospeso, con scadenza della sospensione nel mese di agosto 2026;

Stima sintetico – comparativa valore di mercato

Per i valori a mq ci si è riferiti ai prezzi applicati nella zona nella data della perizia in atti, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in questione, tenendo conto dell'ubicazione, della consistenza, della tipologia costruttiva ed immobiliare, del livello delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione e di quant'altro influente sulla stima, tra cui i fattori favorevoli e sfavorevoli elencati al paragrafo che precede.

Detto prezzo si forma all'interno del mercato stesso attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta: se il bene è poco richiesto o abbonda, il suo prezzo è basso e pertanto viene venduto o acquistato a buon mercato, altrimenti se il bene scarseggia oppure è molto richiesto il suo prezzo si presenta sostenuto, ed è legato a vicende economiche già compiute, da rapporti economici già verificati nel tempo.

Al riguardo è importante evidenziare che ad oggi anche il mercato immobiliare ha subito una contrazione negativa dovuta alla situazione economica generale; conseguentemente anche i prezzi registrano una flessione rispetto a quelli anni precedenti e/o quelli fino a ieri preventivabili.

Da indagini di mercato svolte nella zona attraverso informazioni presso operatori del settore quali (Agenzie Immobiliari), e stampa specializzata (Consulente

Immobiliare e Osservatorio Immobiliare), OMI zona R1 - fascia extra-urbana anno secondo semestre 2025 (Laboratorio) risulta da un minimo di €/mq. 400,00 ad un massimo di €/mq. 700,00 superficie lorda.

Secondo gli annunci immobiliari reperiti per immobili nella zona dove si trova il bene immobiliare con caratteristiche analoghe a quello in questione ma nella zona della Rufina centro sono emersi prezzi da un minimo di €/mq, 500,00 ad €/mq. 700,00 per laboratori in stato normale dotati di accessori appetibili nella zona come ad esempio resede ad uso esclusivo.

Annunci immobiliari utilizzati

Firenze- Rufina – Ottimo laboratorio accatastato C/3 di 385 mq ca disposto su due livelli, con due vetrine su strada e ampio passo carrabile al piano terra su strada commerciale e di transito, . Gli ambienti sono separati con vari spazi adibiti ad uffici, parte produttiva e magazzino. L'immobile ha la possibilità di essere diviso data la presenza di doppi ingressi anche dal vano condominiale e non solo dagli accessi esterni. E' presente una stanza blindata (ottimo per argentieri, pellettieri, banche, orefici), e un piccolo resede. Ottimo per strutture sanitarie (studio medico, Misericordia, Humanitas). Posizione centrale. Parcheggio nelle vicinanze. Molto luminoso. Necessita di alcuni lavori di ristrutturazione. Ape in attesa di definizione, Le indicazioni riportate e le immagini devono essere considerate indicative e non hanno alcun contenuto contrattuale. Le metrature sono puramente indicative. Pianeta Casa

Prezzo richiesto € . 200.000,00 : mq. 385.00 = €/mq. 519,00

<https://www.idealista.it/immobile/18444894/>

2) Rufina, su via principale, proponiamo ampio fondo a destinazione mista commerciale – magazzino, avente una superfice complessiva di mq. 427 in parte

soppalcabile, e con altezze superiori ai 4 mt. dotato di due accessi carrabili e servizio ampliabile secondo necessità. Classificazione energetica in classe "E" indice di 154,29 KWH/m2A. rif. 2-1959 €170.000, 00 Il Casale Immobiliare.

Prezzo richiesto €. 170.000,00: mq. 427 = €/mq. 398,00

<https://www.idealista.it/immobile/29017246/>

3) Proponiamo in vendita un laboratorio spazioso di ben 300 mq, perfetto per diverse attività commerciali o artigianali. Situato in una posizione strategica, questo immobile offre facile accesso alle principali vie di comunicazione e si trova nelle immediate vicinanze dei servizi locali.

Il laboratorio è caratterizzato da ampi spazi interni, che consentono la massima flessibilità nell'organizzazione degli ambienti. La struttura è dotata delle necessarie infrastrutture per garantire il funzionamento ottimale della tua attività, con altezze adeguate e possibilità di personalizzazione degli spazi secondo le tue esigenze specifiche, inoltre l'immobile è dotato di ampio piazzale esterno esclusivo (630mq) che può risultare comodissimo sia per il carico e scarico di materiali e merci, sia come parcheggio privato.

Prezzo richiesto €. 340.000,00: mq. 300 = €/mq. 1.133,00

<https://www.idealista.it/immobile/34021529/>

In riferimento agli annunci sopra indicati emerge un valore medio riferito a laboratori/commerciali posti nel Comune di Rufina in zona centrale in condizioni normali un prezzo medio di €/mq. 650,00; utilizzando il prezzo determinato di €/mq. 650,00 al quale si ritiene applicare una detrazione del 7% in considerazione dello sconto medio come riportato dalle pubblicazioni periodiche di Banca D'Italia, si ottiene un prezzo di mercato di circa

€/mq.600,00.

Le misure sono state rilevate direttamente dal sottoscritto sul posto in occasione del sopralluogo e poi restituite in ufficio sulla base anche delle planimetrie catastali e urbanistiche acquisite presso i pubblici uffici.

In riferimento alle indagini svolte presso operatori del settore quali (Agenzia Immobiliari), e stampa specializzata (Consulente Immobiliare) e Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e gli annunci pubblicitari, in considerazione degli aspetti favorevoli e sfavorevoli, si ritiene di applicare come prezzo di mercato €/mq. 550,00 compreso gli accessori.

La consistenza del bene risulta dalla planimetria di rilievo (vedi allegato "C").

Superficie lorda Tot. mq. 650,00

1) Laboratorio

$V_m = \text{€/mq } 550,00 * \text{mq } 650,00 = \text{€ } 357.500,00.$

Valore € 357.500,00 - € 25.000,00 (per lo smontaggio della tettoia) =
€ 332.500,00

Arrotondato ad € 330.000,00.

Il più probabile valore di mercato riferito al momento attuale del laboratorio compreso degli accessori posto in Comune di Rufina (FI), Località Contea n.80/82, considerato libero è risultato essere pari ad € 330.000,00.

Valutazione dell'immobile in caso di non riconoscimento del bollo CE dalle pubbliche autorità.

In riferimento al mancato riconoscimento del bollo CE per l'immobile in questione si ritiene di applicare un deprezzamento del 15% ottenendo un importo di:

$\text{€ } 330.000,00 \times - 12\% = \text{€ } 290.400,00$

arrotondato ad €. 290.000,00

2) Terreni

Per quanto riguarda il terreno è stato utilizzati i VAM della Regione Agraria di riferimento estrapolato dall' Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze, oltre ad indagini svolte dal sottoscritto sempre presso Agenzie immobiliari nella zona e altre valutazioni eseguite di recente per il Tribunale di Firenze i cui prezzi di mercato sono risultasti essere in linea con i valori di mercato attualmente per il tipo di destinazione attuale.

VALORE

= mq. 12.171 x €. 2.50 = €. 30.427,00

arrotondato ad €. 30.000,00

Il prezzo totale del terreno, adiacente il fabbricato descritto nei paragrafi precedenti posto in Comune di Rufina (FI), Località Contea, di proprietà della società xxx è complessivamente di €. 30.000,00. **Conclusioni**

Valore del fabbricato €. 330.000,00

Valore del fabbricato senza bollo (CE) €. 290.000,00

Valore del terreno €. 30.000,00

Determinazione del prezzo a base d'asta

Tenuto conto che nella trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta e che in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali anziché all'effettivo prezzo di vendita, si ritiene per determinare il prezzo a base d'asta, il valore di mercato dei beni sopra

determinato debba essere ridotto di una percentuale in genere variabile tra il 5% ed il 15%, si ritiene di applicare la percentuale media del 10%, ottenendo così il seguenti prezzi:

- **Prezzo a base d'asta del laboratorio** €. **297.000,00**
- **Prezzo a base d'asta del laboratorio senza bollo (CE)** €. **261.000,00**
- **Prezzo a base d'asta del terreno** €. **27.000,00**

Il sottoscritto, nella convinzione di avere bene espletato l'incarico, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Firenze, 30 Giugno 2026

Il C.T.U.

(Geom. CIATTI JACOPO)

Allegati:

- A Documentazione catastale;
- B Documentazione fotografica;
- C Planimetria di rilievo dell'unità immobiliare;
- D Atto di compravendita Notaio Ernesto Cudia;
- E Documentazione acquisita in Comune di Rufina;
- F Aggiornamento ipotecario presso la Conservatoria di Firenze;
- - Promemoria per spese ed onorari.