

PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Mario Lodà, con studio in Sesto Fiorentino, viale Ariosto 272, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Firenze con il n. 4124, in data 19/01/2026, nella procedura di cui sopra, ricevo incarico per la stima dell'immobile di proprietà della società in liquidazione giudiziale, posto nel comune di Vaiano (PO) Foglio 25, part.lla 392/397, sub 517/502, cat. C/2.

Successivamente al conferimento dell'incarico acquisivo la necessaria documentazione catastale ed esecutivo, in data 23/02/2026, il sopralluogo dell'u.i., alla presenza del proprietario e del liquidatore, Dott.ssa rag. Cecilia Serafini. Nel periodo successivo acquisivo, per tramite del proprietario, copia dell'atto di provenienza e dell'ultima pratica edilizia presentata e, con accesso alla banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, le visure ipotecarie.

Descrizione: Trattasi di:

- **unità immobiliare ad uso produttivo**, posta in località la Briglia, nel comune di Vaiano, con accesso da Via della Seta 17, tramite viabilità insistente su aree private di uso pubblico (Vedi Figg 1, 2).

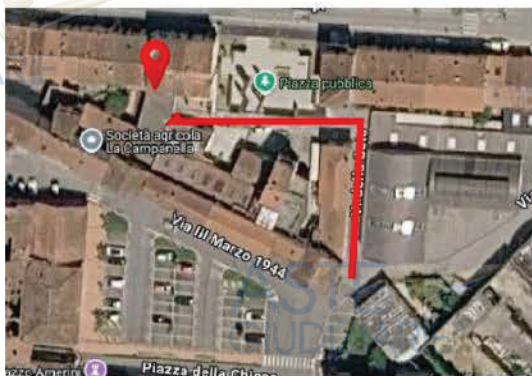


FIG. 1

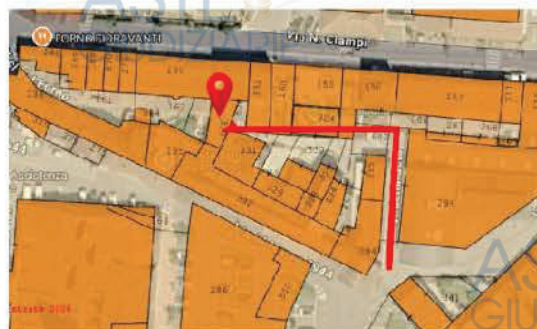


FIG. 2

Si sviluppa su un unico piano, ovvero al piano terra con lastrico solare di proprietà esclusiva, ed è composta da un grande vano, disimpegno, antibagno, WC.

Di seguito una sintetica rappresentazione fotografica, rimandando all'All 1 per una rappresentazione fotografica più estesa



Pareti in muratura perlopiù rifinite con intonaco civile, ad eccezione della parte inferiore della parete longitudinale interna, per un'altezza di circa 1,00 m, rifinita con pietrame a vista, solaio di copertura piano realizzato in latero cemento, rifinito con intonaco civile (la parte inferiore). Pavimentazione in gres porcellanato, bagno rivestito con mattonelle in ceramica. Nel bagno è presente un wc, lavandino, doccia.

L'altezza interna è pari a ~3,50 m nel vano di maggior dimensioni, ~2,50 m nei restanti locali.

Ha accesso da un vano largo 2,30 m e alto 2,80 m chiuso da infisso metallico e vetro. Stesso materiale per la finestra (2,25 m x 2,20 m) sulla parete opposta, munita di inferriate metalliche incassate nel vano e con alcuni elementi vitrei danneggiati.

È presente un lucernario nella porzione a sinistra entrando. Il servizio igienico è privo di finestre.

Si presenta in pessime condizioni, con diffuse macchie di pregresse infiltrazioni, provenienti dal sovrastante lastrico, e presenza di terriccio sul pavimento, testimonianza di pregresso allagamento. L'impianto elettrico risulta funzionante (lampade al neon sul soffitto), non verificabile l'impianto idrico, assente la climatizzazione invernale.

Esternamente il fronte dell'unità immobiliare si presenta con le rifiniture di facciata in condizioni scadenti, bisognose di interventi di manutenzione.

In occasione del sopralluogo il bene risultava libero e nella disponibilità del

proprietario.

Con riferimento all'APE allegata all'atto di provenienza (Cod. id 0000142874 con validità fino al 13/05/2030) la porzione immobiliare in oggetto risulta appartenere alla classe energetica "G".

Sulla scorta delle misure rilevate la superficie utile del bene oggetto di stima risulta:

Destinazione	Su (m ²)
Magazzino	100,83
Disimpegno	5,65
Antibagno	1,60
Bagno	4,21

Totale Su 112,29 m²

Per una superficie lorda SI (ovvero complessiva dei muri) complessiva, determinata graficamente, pari a 128,74 m².

Dati Catastali

Al C.F. del comune di Vaiano il bene risulta intestato a:

- [REDACTED] - [REDACTED] quale proprietario;

e sono così individuati:

Foglio di mappa 25, part.IIIa 392, Sub 517 + part.IIIa 397, Sub 502 , cat. C/2, Classe 4, Consistenza 125 m²; Rendita € 303,42 Sup. tot. = 139 m²;

La planimetria catastale, ultima depositata negli archivi dell'ADE, è conforme allo stato dei luoghi.

In precedenza il bene era individuato al Foglio di mappa 25, part.IIIa 135, Sub 529.

L'attuale identificazione trae origine dalla denuncia di variazione inoltrata all'Agenzia del Territorio di Prato in data 13/02/2023 al n.ro 5130.1/2023, protocollo PO0004130, in atti dal 14/02/2023.

Confina con le proprietà [REDACTED] salvo altri e diversi.

Provenienza

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario con atto di compravendita (Venditore "[REDACTED]") ai rogiti del notaio La Gamba Giuseppe Antonio di Prato, Repertorio 135128/32600 del 15/03/2023, Trascritto in Prato il 21/03/2023 - R.P. 2298 - R.G. 3249.

Alla Società "[REDACTED]" è pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del notaio Renato D'Ambra di Prato, Repertorio 33616/5213 del 11/07/2002, Trascritto in Prato il 23/07/2002 - R.P. 5147.

Rimandano al paragrafo dedicato alle trascrizioni per maggiori dettagli, preciso che il bene, così come acquistato dall'attuale proprietà è così identificato:

F.25 – part.IIIa 392 sub 517 – part.IIIa 397 sub 502

identificativi attribuiti a seguito della variazione catastale in atti dal 14/02/2023, pratica PO0005130, con la soppressione della particella originaria identificata al F. 25

– part.lla 135 sub 529

Dati urbanistici

Il fabbricato originario è stato costruito in data anteriore al 01/settembre/1967. Successivamente, a seguito di inoltro P.E. 18/2023, prot. 1120 del 30/01/2023, è stato rilasciato, in data 17/02/2023, permesso di costruire in sanatoria n. 1/23

Confrontando lo stato rilevato con quanto rappresentato nell'ultima planimetria depositata si riscontra la sostanziale conformità

Iscrizioni / Trascrizioni

Dall'analisi della documentazione risultante dalle ispezioni eseguite in data 04/05/2026 n.ro T34784 al nominativo "[REDACTED]" e in data 07/05/2026 nn.ri T21941 e T1 31893 sui seguenti identificativi catastali, nel Comune di Faiano, al F.25:

- part.lla 392 sub 517 – part.lla 397 sub 502
- part.lla 135 sub 529

risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 23/07/2002 - Registro Particolare 5147 Registro Generale 9353 - Pubblico ufficiale D'AMBRA RENATO Repertorio 33616 del 11/07/2002 - **COMPRAVENDITA**;

IMMOBILI: F. 25 part.lla 135 sub 529;

SOGGETTI A FAVORE: [REDACTED];

SOGGETTI CONTRO: [REDACTED] (5 soggetti).;

In questa, nella Sez D viene così riportato: *“il magazzino è dotato di una porta posteriore, adibita esclusivamente ad uscita di sicurezza, dalla quale si accede ad un resede di proprietà esclusiva della parte venditrice che non è oggetto di vendita. tale porta dovrà, a richiesta di uno dei venditori e/o suoi aventi causa, essere spostata in altra posizione e comunque dovrà essere destinata ad uscita di sicurezza il cui uso per evitare la destinazione diversa, sarà garantito da un filo a piombo per evitare l'apertura per scopi estranei da quello di sicurezza.”*

TRASCRIZIONE del 01/08/2022 - Registro Particolare 6832 Registro Generale 9884 - Pubblico ufficiale LA GAMBA GIUSEPPE ANTONIO Repertorio 133891/31719 del 27/07/2022 – **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**;

IMMOBILI: F. 25 part.lla 135 sub 529;

SOGGETTI A FAVORE: [REDACTED] - [REDACTED];

SOGGETTI CONTRO: [REDACTED];

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/03/2023 - Registro Particolare 2298 Registro Generale 3249 - Pubblico ufficiale LA GAMBA GIUSEPPE ANTONIO Repertorio 135128/32600 del

15/03/2023 – COMPRAVENDITA;

IMMOBILI: F. 25 part.lla 392 sub 517 – part.lla 397 sub 502;

SOGGETTI A FAVORE: [REDACTED] - [REDACTED];

SOGGETTI CONTRO: [REDACTED];

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2026 - Registro Particolare 626 Registro Generale 856 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 4/2026 del 16/01/2026 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

IMMOBILI: F. 25 part.lla 392 sub 517 – part.lla 397 sub 502;

SOGGETTI A FAVORE: MASSA DEI CREDITORI;

SOGGETTI CONTRO: [REDACTED] - [REDACTED];

Valutazione

Il **Valore di Mercato** viene definito (circolare 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), come “l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Nel caso in esame adottato il metodo del confronto di mercato, basato sul procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e gli altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Ho pertanto svolto una analisi del mercato per la ricerca di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato degli immobili da valutare e agli stessi limitrofi, non riscontrando compravendite di beni simili.

L'unico dato attendibile è pertanto il contratto d'acquisto del bene oggetto di stima avvenuto nel 2023 (All. 3).

Analizzando i dati estratti dalla banca dati dall'**Osservatorio Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio di Prato, si ha:

- primo semestre 2023, relativamente al Comune di Vaiano, Zona "Centrale/Vaiano(capoluogo), Sofignano, Le Fornaci, La Briglia, La Tignamica", riporta per destinazioni produttive, di tipo laboratorio, in normale stato conservativo, valori di mercato oscillanti tra 400,00-600,00 €/m² (valori riferiti alla superficie lorda);
- secondo semestre 2025, relativamente al Comune di Vaiano, Zona "Centrale/Vaiano(capoluogo), Sofignano, Le Fornaci, La Briglia, La Tignamica", riporta per destinazioni produttive, di tipo laboratorio, in normale stato conservativo, valori di mercato oscillanti tra 350,00-600,00 €/m² (valori

riferiti alla superficie lorda);

Rilevando una leggera diminuzione del valore unitario.

La superficie commerciale (SC) è definita quale somma della **superficie lorda** dell'immobile e della **superficie** delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto) e delle pertinenze (cantine, soffitte, box auto), calcolate secondo i parametri e i coefficienti, più precisamente è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - a) di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - b) di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Nel caso trattato (vedi paragrafo “descrizione”) si ha:

$$SC = 128,74 \text{ m}^2 - Su = 112,29 \text{ m}^2$$

Per le considerazioni sopraesposte ritengo equo attribuire al bene oggetto di stima un valore unitario pari a 350,00 €/m², determinando il seguente Valore di mercato (VM):

$$VM = 350,00 \text{ €/m}^2 \times 128,74 \text{ m}^2 = 45.059,00 \text{ €}.$$

In conclusione il Valore di Mercato dell'u.i. posta nel Comune di Vaiano, con accesso da via della Seta 17, catastalmente identificata al F. 25 part.lla 392 sub 517 – part.lla 397 sub 502 di proprietà della ditta [REDACTED] S.R.L”, è pari, in cifra tonda, a 45.000,00 €

Sesto F.no 07/05/2026

Il perito estimatore
Ing. Mario Lodà

In allegato:

All. 1 Documentazione fotografica

All. 2 Documentazione catastale (esclusa visura nella versione PRIVACY)

All. 3 Atto di provenienza

All. 4 Note di trascrizione