

Arch. Alessandra Rinaldi
tel.333/9017082
Via Roma 562 – 50122 Bagno a Ripoli (FI)
E-mail alessandrarinaldi1@gmail.com
Pec alessandra.rinaldi1@pec.architettifirenze.it

TRIBUNALE DI FIRENZE SEZIONE
FALLIMENTARE

Fallimento --- Omissis --- R.F. 94/2014

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori

Curatore Fallimentare: Dott. Massimiliano Rossi

PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILE UBICATO IN

*San Piero a Sieve (FI), Loc. Campomigliaio, Casenuove
Taiuti, snc*

INDICE

A) INCARICO	2
B) PREMESSE.....	2
C) FABBRICATO IN S. PIERO A SIEVE, Loc. Campomigliaio/Casenuove Taiuti.....	2
C.1) Descrizione e consistenza degli immobili.....	2
C.2) Riferimenti catastali	4
C.3) Provenienza	5
C.4) Note urbanistiche e atti edilizi abilitativi.....	6
C.5) Regolarità urbanistica e catastale	6
C.6) Formalità pregiudizievoli.....	7
C.7) Servitù.....	7
D) STIMA DEGLI IMMOBILI	7
D.1) Valore unitario di mercato degli immobili	8
D.2) Calcolo del valore degli immobili	9
<i>D.2.1) Magazzino – p.lla 176 sub 510.....</i>	<i>9</i>
<i>D.2.2) Area urbana – p.lla 176 sub 514</i>	<i>9</i>
D.3) Calcolo del valore a base d’asta.....	9

A) INCARICO

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 6435, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 8734, residente in Bagno a Ripoli (FI), Via Roma 562, in data 04.06.2014 è stata nominata, dal Giudice Delegato Dr.ssa Silvia Governatori, perito estimatore nel procedimento in epigrafe su richiesta del Curatore Fallimentare Dott. Massimiliano Rossi, al fine di ricercare il valore di mercato di immobili in conto alla società --- Omissis ---, più precisamente consistenti in:

- 1 locale ad uso magazzino, oltre vani accessori e resede, ubicati nel comune di Scarperia e San Piero, San Piero a Sieve (Firenze), in Loc. Campomigliaio/Casenuove Taiuti snc
- Area scoperta in prossimità dell'immobile sopra indicato

B) PREMESSE

Nelle date del 23.07.2019 e 26.01.2021 è stato eseguito il sopralluogo dell'immobile, con esecuzione di rilievi, riprese fotografiche ed accertamenti dello stato di fatto.

Si espongono di seguito le descrizioni delle consistenze immobiliari, del loro stato di fatto e di diritto, del più probabile valore di mercato ad esse riferito, nonché il risultante valore a base d'asta.

C) FABBRICATO IN S. PIERO A SIEVE, Loc. Campomigliaio/Casenuove Taiuti

C.1) Descrizione e consistenza degli immobili



Foto satellitare da Google Maps – In tratteggio il percorso di ingresso

Trattasi di magazzino, porzione di più ampio fabbricato ad uso artigianale e commerciale (vedi foto in all. 1), oltre area urbana, ubicati in S. Piero a Sieve (comune amministrativo di Scarperia e S. Piero), al confine tra le località

Campomigliaio e Casenuove Taiuti, a circa 3 km dal centro comunale di S. Piero a Sieve. Il contesto è periferico, caratterizzato da nuclei edificati a carattere residenziale, in parte recenti, una zona artigianale ed ampie porzioni di territorio aperto.

Vi si perviene percorrendo la Strada Regionale 65 della Futa, provenendo da Vaglia - che dista circa 5 km - in direzione S. Piero a Sieve, con accesso in fregio alla medesima SR65, privo di numerazione civica.



L'ingresso all'immobile sulla SR65

Il magazzino (vedi foto in all. 1) è parte di un più ampio complesso, edificato tra la metà degli anni 70 e l'inizio degli anni 80, in un lotto di terreno compreso fra SR 65 ed il torrente Calza. È costituito da due blocchi aderenti di cui il primo, che prospetta la SR 65, a tre piani fuori terra, il secondo, che prospetta verso il retrostante torrente Calza, a due piani fuori terra. La struttura portante dell'intero complesso è in travi e pilastri in cemento armato a vista, con solai in laterizio armato, tamponature in blocchi in cls alleggerito intonacati e laterizi, copertura in cemento amianto¹. Il lotto è parzialmente recintato con rete e paletti metallici su muretto di sostegno.

Il complesso ospita, oltre a magazzini, attività commerciali, uffici e laboratori per arti e mestieri.

Al magazzino in oggetto, posto al piano terra, si accede dal succitato ingresso sulla SR 65 (il secondo a sinistra, con le spalle alla SR 65), poi percorrendo la viabilità interna a comune fino a raggiungere il lato tergale (prospetto sud est) del fabbricato. A circa ml 35 dall'ingresso sulla SR65 trovasi cancello metallico carrabile a due ante, con impianto di apertura a distanza.² L'ingresso al magazzino è il primo da destra per chi guarda il lato tergale suddetto.

L'unità in oggetto è composta da:

- zona d'ingresso con rampa carrabile (dimensioni interne nette circa ml 5,55 x

¹ Il riferimento al cemento amianto deriva dalla disamina della relazione tecnica di cui alla Concessione Edilizia n. 1088 del 21.04.2000. Dai sopralluoghi effettuati, vista la difficoltà di accedere alle coperture non è stato possibile accertare l'effettiva presenza di tale materiale. Della circostanza si terrà comunque conto nel prosieguo della presente relazione, nonché nella determinazione del più probabile valore di mercato.

² Da notizie riferite informalmente alla scrivente, pur sussistendo l'impianto di apertura a distanza, il medesimo risulterebbe attualmente non funzionante.

ml 5,10, per una superficie netta di circa mq 28,00)

- un ampio vano a pianta rettangolare (dimensioni interne nette circa ml 9,25 x ml 24,50, per una superficie netta di circa mq 226)
- w.c. (dimensioni interne nette circa ml 3,56 x ml 1,70, per una superficie netta di circa mq 6,00)
- ripostiglio (dimensioni interne nette circa ml 3,05 x ml 2,95, per una superficie netta di circa mq 9,00)

Le altezze interne dei vani variano da circa ml 3,30 (w.c. e ripostiglio) a circa ml 3,35/3,38 (vano principale).

Lo stato dell'immobile **risulta al grezzo**, carente sia di intonaci (fatte salve limitate porzioni del w.c.), sia di pavimentazione e finiture. Il w.c. dispone di vaso, lavabo e doccia, con parziale rivestimento in mattonelle di ceramica.

L'unità non dispone di infissi esterni, fatta eccezione per una finestra nel w.c., ed il portone carrabile d'ingresso in ante metalliche a libro (dimensioni: circa ml 3,40 di altezza; circa ml 3,80 di larghezza), con apertura manuale.

Risultano installati gli impianti elettrico ed idrico. Nel w.c. si rileva la presenza di boiler per produzione acqua calda.

L'unità dispone di resede esclusivo all'ingresso, di circa ml 7,20 x ml 17,70, per circa mq 127, in parte asfaltato, in parte in cemento, con dislivello nell'area prospiciente l'ingresso (dovuto alla rampa carrabile).

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da masserizie, attrezzature e materiale da costruzione, in condizioni di manutenzione mediocri. Il resede esclusivo esterno era occupato da un carrello elevatore e materiali da costruzione in modesta quantità.

Si precisa che non è stato possibile accertare la completa efficienza, la corretta installazione, nonché la rispondenza alle vigenti norme, degli impianti e apparecchi correlati.

Fa parte del compendio un'area scoperta, prospiciente l'unità immobiliare (catastalmente classata come *area urbana*) posta fra la viabilità comune ed il confine del lotto in fregio al torrente Calza, di forma trapezoidale e consistenza catastale pari a mq 430. Al momento del sopralluogo risultava occupata da: materiale da cantiere e di risulta, autoveicoli e automezzi, oltre una baracca in lamiera (dim. circa ml 1,80 x ml 3,80; altezza circa ml 1,80), il tutto in stato di abbandono, con fondo in terra battuta e presenza di vegetazione erbacea e arbustiva incolta. Si precisa che, a ridosso del confine con il torrente Calza, l'area ha giacitura fortemente acclive. Si precisa altresì che detta area, nell'atto di compravendita Rep 292.583 del 20.06.2013 è definita come *area urbana pertinenziale*.

C.2) Riferimenti catastali

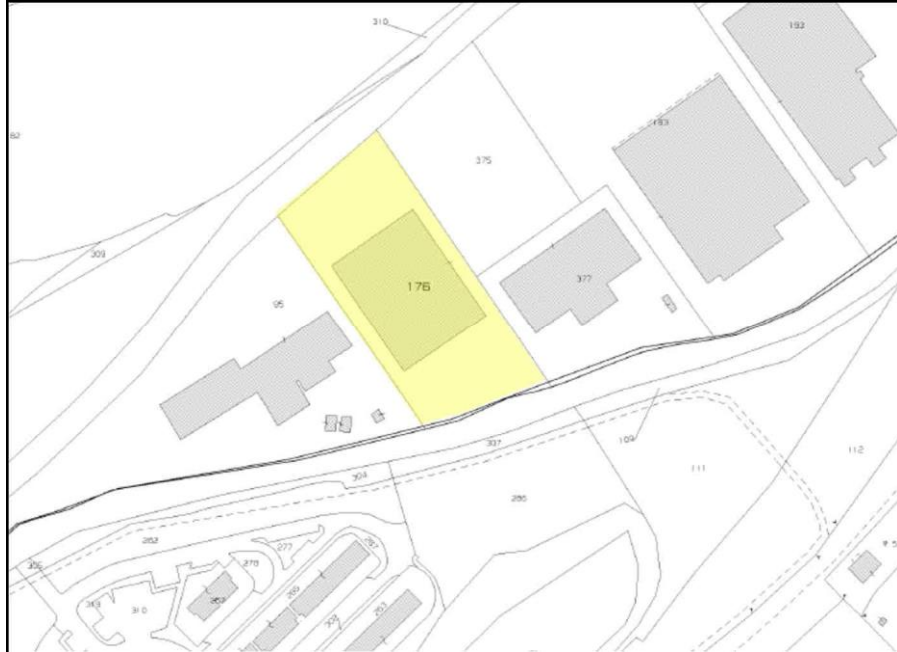
Quanto sopra risulta attualmente individuato, agli atti catastali del Comune di Scarperia e San Piero, con i seguenti dati censuari (vedi estratto di mappa in all. 2, visure in all. 3, elaborato planimetrico in all. 4 planimetria in all. 5):

- al Catasto Fabbricati: **magazzino** - Foglio 26, p.lla 176 sub 510, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 262 mq, Superficie catastale mq 283, Rendita € 987,78, Loc. Casenuove Taiuti snc, Piano T – confini: parti comuni, Aiello, --- Omissis ---, s.s.a.m.

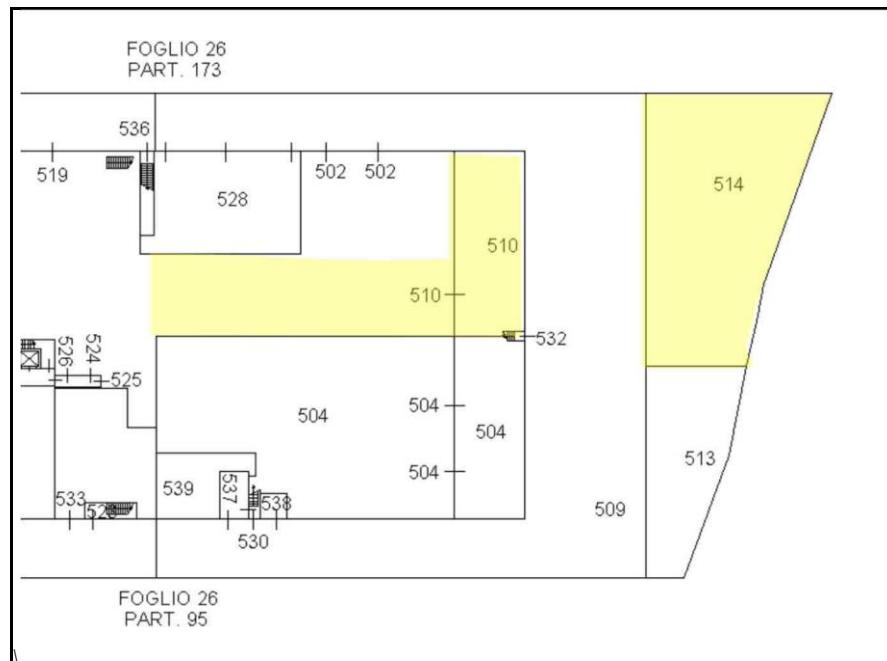
- al Catasto Fabbricati: **area scoperta** - Foglio 26, p.lla 176 sub 514, Categoria *area urbana*, Consistenza 430 mq, Via Campomigliaio, Piano T – confini: parti comuni, torrente Calza, --- Omissis ---, s.s.a.m.

Fanno parte della proprietà le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

- **sub 507, sub 508 e sub 509** – viabilità comune



Stralcio dell'estratto di mappa: con velatura gialla il fabbricato di cui alla p.lla 176



Stralcio dell'elaborato planimetrico: con velatura gialla i subalterni in oggetto

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica, nell'estratto di mappa, visure, elaborato planimetrico e planimetria catastale allegate (vedi all. da 1 a 5).

C.3) Provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla Futura Costruzioni srl in seguito a Sentenza n. 3587 del 27.10.2016, di revoca e dichiarazione di inefficacia di compravendita

immobiliare (confermata in Appello con Sentenza n. 733 del 29.03.2019). L'atto di vendita degli immobili da --- Omissis --- al precedente proprietario, Sig. --- Omissis ---, è stato pertanto dichiarato inefficace, e annotato presso la Conservatoria dei RR.II, con i seguenti estremi:

- **Annotazione a trascrizione**, Autorità emittente: Tribunale di Firenze, Rep. 3587/2016, annotata a Firenze l'08.09.2020, Reg. Part. 4206 (vedi all. 6) Si riportano anche gli estremi del precedente atto di compravendita, dichiarato inefficace:

- **Atto di compravendita** del 20.06.2013, Notaio Gabriele Carresi, Rep. 292.583/31.051, trascritto a Firenze il 26.06.2013, Reg. Part. 12502 (vedi all. 7).

Precedentemente, la --- Omissis --- era pervenuta in possesso dell'immobile, insieme a maggiori consistenze, con atto di acquisto dai Sig.ri --- Omissis ---, i cui estremi sono i seguenti:

- **Atto di compravendita** del 28.07.2000, Notaio Maria Mengacci, Rep. 80179, trascritto a Firenze il 04.08.2000, Reg. Part. 17844 (vedi all. 8).

C.4) Note urbanistiche e atti edilizi abilitativi

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico comunale (vedi all. 9), il fabbricato di cui le unità qui descritte sono parte, ricade in area destinata ad *Insedamenti per produzione di beni e servizi – PS 40* (art. 21 delle N.T.A.).

La zona, secondo le disposizioni del Piano Strutturale, ricade in *Aree Sensibili*.

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruzione n. 448 del 04.04.1973**, per *edificio uso esposizione e deposito mobili per arredamento*
- **Permesso di Costruzione n. 448/bis del 16.06.1976**, per *Variante in corso d'opera alla costruzione di cui alla licenza edilizia n. 448 del 4/4/1973*
- **Concessione edilizia n. 636 del 28.08.1982**, per *Variante in corso d'opera alla costruzione di cui alla licenza edilizia n. 448 del 16.06.1976*
- **Concessione edilizia n. 1088 del 21.04.2000**, per opere di *Completamento di edificio destinato ad uso artigianale e mostra*
- **Denuncia di inizio attività, pratica n. 189 del 18.07.2002** (vedi all. 10) per *Ristrutturazione di n. 2 unità artigianali*

Si precisa che per il magazzino in oggetto **non risulta agli atti la dichiarazione di agibilità**.

Si precisa altresì che nell'atto di compravendita Rep 292.583 del 20.06.2013 (poi dichiarato inefficace) si fa menzione di ulteriore DIA, depositata in data 29.11.2002, che tuttavia non è stata rinvenuta durante l'accesso agli atti edilizi.

C.5) Regolarità urbanistica e catastale

Dal confronto fra lo stato dei luoghi ed i grafici di cui ai titoli edilizi ed alle planimetrie catastali, si rileva una sostanziale corrispondenza morfologica e dimensionale con le tavole della DIA 189/2002, fatta eccezione per la seguente difformità:

- Partizione con tramezzatura nel w.c., a separazione della doccia
- Differenze nella profondità del ripostiglio e del w.c.
- Altezza interne dei vani leggermente differenti, indicate in ml 3,40 in sezione, ma rilevate sul posto in misura variabile fra ml 3,30 e ml 3,38

- Nell'area di cui al sub 514, presenza di baracca in lamiera

La planimetria catastale è sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi. Si rileva unicamente una leggera differenza nelle altezze interne, indicate in ml 3,40 in planimetria, ma rilevate sul posto in misura variabile fra ml 3,30 e ml 3,38.

Per la regolarizzazione delle opere sopra elencate, si indica il deposito di richiesta di idoneo titolo edilizio in sanatoria. È necessaria inoltre opportuna pratica di attestazione asseverata di agibilità. Gli oneri tecnici e amministrativi, quelli per sanzioni ed eventuali rimesse in pristino, sono prudenzialmente indicati in circa € **4.000,00**, che saranno detratti dal valore di stima.

C.6) Formalità pregiudizievoli

In seguito agli esiti di ispezioni telematiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, non risultano formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili (vedi all. 11).

C.7) Servitù

Si riporta di seguito stralcio della compravendita Rep 292.583 del 20.06.2013 (vedi all. 7) nel quale si fa menzione delle seguenti servitù:

*"... la viabilità interna è gravata da servitù a favore della parte anteriore del capannone (porzione su tre piani) per l'allacciamento alle fognature esistenti e per il passaggio di nuove tubazioni di scarico con l'obbligo del ripristino;
- la società Cavet è titolare di servitù per tubazioni acqua piovana sui subalterni 507, parte del 509 lato sud e 513 ...".*

Inoltre, si dà atto della presenza, nel magazzino, di **tubazioni di scarico** dei reflui, provenienti dai piani superiori.

D) STIMA DEGLI IMMOBILI

La stima sarà eseguita con il criterio **sintetico-comparativo**, ricercando il più probabile valore di mercato di beni similari ubicati nella zona, applicato a superfici **convenzionali** (o commerciali). Il valore di mercato è ricavato dalla consultazione delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio), delle pubblicazioni e siti internet specializzati e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona.

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore unitario di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

La superficie commerciale degli immobili è calcolata quale somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali – al 50% se comuni - e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, resedi) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti box, ecc.).

Nel caso in questione si assume come superficie commerciale la **superficie catastale** indicata in visura (mq 283), comprensiva dei muri interni e perimetrali comuni (questi al 50%) e delle pertinenze (resede esclusivo).

Per quanto concerne il piazzale di cui al sub 514 (catastalmente classato come *area urbana*), per la superficie commerciale si assumerà la **consistenza** indicata in visura (mq 430).

Dal valore più probabile di mercato saranno infine detratti gli oneri per la regolarizzazione edilizia, già indicati al par. C.5.

D.1) Valore unitario di mercato degli immobili

Per la zona catastale di riferimento e per il primo semestre 2020 (vedi all. 12) l'OMI non riporta valori per fabbricati artigianali o magazzini. Si è preso pertanto in esame quanto riferito per l'adiacente zona catastale di Pianvallico-Petrona, situata a poca distanza, che riporta i seguenti valori (da intendersi per €/mq di superficie commerciale):

- per magazzini in **normale** stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra €/mq **400,00** e €/mq **800,00**

Si riportano anche le più recenti quotazioni (gennaio 2021 – vedi all. 13) pubblicate nel sito www.borsinoimmobiliare.it (€/mq di superficie commerciale), riferite al resto del territorio:

- per magazzini in **buono** stato di conservazione, tre fasce di valori (minimo, medio, massimo), ossia €/mq **295,54**, €/mq **438,55**, €/mq **581,56**

quotazioni che risultano inferiori, rispetto all'OMI, nella misura fra il 26% ed il 27% circa. La differenza potrebbe essere dovuta sia alla maggiore attualità dei valori del Borsino, sia alla complessità delle rilevazioni da parte dell'OMI a partire dal febbraio 2020 (dovuta all'emergenza sanitaria Covid-19), che, quale fonte di indagine, ha tenuto in considerazione in misura maggiore le offerte immobiliari rispetto alle compravendite.

La costruzione del fabbricato è piuttosto datata, ed il medesimo è ubicato in area periferica, non eccessivamente distante dal comune capoluogo.

Per questo immobile si può apprezzare l'ottima posizione, ben collegata alla viabilità principale (SR 65), la relativa vicinanza ai centri abitati, il buon accesso dalla pubblica via, l'accesso carrabile, la dotazione di un'area scoperta (sub 514). Parimenti, le dimensioni relativamente contenute (mq 283 di superficie catastale), potrebbero aumentarne potenzialmente il bacino di acquirenti, rendendolo appetibile ad esempio, per imprese edili o commerciali medio/piccole, che necessitano di spazi di deposito non eccessivamente ampi, ma comunque funzionali e ben collegati.

L'immobile è allo stato grezzo, carente di intonaci, pavimentazioni e finiture. Si assume pertanto per esso un valore prossimo alla media dei massimi valori sopraindicati, ossia €/mq 800,00 ed €/mq 581,56:

$$(\text{€ /mq } 800,00 + \text{€ /mq } 581,56) / 2 = \text{€ /mq } 690,78 \approx \text{€ /mq } 690,00$$

Detto valore, riferito ad immobili in stato di conservazione "buono", deve poi essere corretto al ribasso per tenere conto delle opere edilizie di completamento nonché delle generali condizioni d'uso, compresa la partecipazione all'eventuale manutenzione e/o bonifica della copertura in cemento amianto, che qui si quantifica applicando un abbattimento del 20% del valore scelto. Si avrà pertanto: €/mq 690,00 x 0,80 = **€/mq 552,00**

Per quanto riguarda il probabile valore di mercato del **sub 514**, di mq catastali 430, se ne rileva l'ottima funzionalità a favore dell'immobile principale, tale da assimilarla ad uno spazio pertinenziale esterno, in genere valutato nel 10% del valore del costruito. Richiamato il valore sopra calcolato in €/mq 552,00, si avrà pertanto:

€/mq 552,00 x 0,1 = €/mq 55,20 da abbattersi nella misura di circa il 5% per tenere conto delle opere di sfalcio della vegetazione e di ripulitura, ossia:

€/mq 55,20 x 0,95 = €/mq 52,44 ≈ **€/mq 52,00**

D.2) Calcolo del valore degli immobili

D.2.1) Magazzino – p.lla 176 sub 510

Richiamata la superficie catastale del capannone pari a mq 283, nonché il più probabile valore unitario, il più probabile valore di mercato è calcolato in: €/mq 552,00 x mq 283 = **€ 156.216,00**

D.2.2) Area urbana – p.lla 176 sub 514

Richiamata la superficie catastale pari a mq 430, ed il valore unitario di €/mq 45,00, il più probabile valore di mercato è calcolato in: €/mq 52,00 x mq 430 = **€ 22.360,00**

Il valore totale del compendio è calcolato in:

€ 153.216,00 + € 22.360,00 = € 178.576,00 ≈ € 179.000,00 dal quale si detraggono gli oneri per la regolarizzazione edilizia indicati al par. C.5 in € 4.000,00:

€ 179.000,00 - € 4.000,00 = **€ 175.000,00**

D.3) Calcolo del valore a base d'asta

Ai fini della determinazione del valore a base d'asta si devono tener presenti gli aspetti svantaggiosi per l'eventuale aggiudicatario rispetto alla prassi normalmente condotta nelle trattative tra privati. Tali fattori sono in genere così individuati:

- a) pagamento del prezzo in tempi immediati, ossia disponibilità dell'intera somma con minori possibilità di poter ottenere preventivamente un mutuo bancario;
- b) mancanza delle garanzie, da parte del venditore, per eventuali vizi dell'immobile, occulti e non.

Si ritiene, quindi, di individuare il valore a base d'asta, come normalmente avviene per prassi, applicando una **riduzione del 10%** sul valore di mercato sopra calcolato, ossia:

€ 175.000,00 x 0,9 = € 157.500,00 ≈ **€ 158.000,00**

Diverse percentuali di ribasso possono essere decise dal Giudice in funzione della procedura di vendita adottata.

Il Tecnico estimatore, espletato quanto richiesto, rassegna la presente relazione, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato per qualsiasi eventuale chiarimento.

Con osservanza,
Bagno a Ripoli, 26.01.2021

IL Tecnico

ALLEGATI

- 1. Documentazione fotografica*
- 2. Estratto di mappa*
- 3. Visure catastali*
- 4. Elaborato planimetrico*
- 5. Planimetria catastale*
- 6. Annotazione RP 4206 dell'08.09.2020*
- 7. Atto Carresi, Rep. 292583 del 20.06.2013*
- 8. Nota di trascrizione RP 17844 del 04.08.2000*
- 9. Stralcio del Regolamento Urbanistico*
- 10. Stralcio della DIA n. 189 del 18.07.2002*

Arch. Alessandra Rinaldi

11. *Ispezioni ipotecarie – Elenco sintetico delle formalità*

12. *Quotazioni OMI – 1 sem 2020*

13. *Quotazioni da www.borsinoimmobiliare.it gennaio 2021*