

TRIBUNALE DI FIRENZE

terza sezione civile

oooooooooooooooooooo

Concordato Preventivo:

Registro Generale: **60/2014**

Giudice: **Dr.ssa Silvia Governatori**

Commissario Giudiziale: **Dr. Massimiliano Rossi**

oooooooooooooooooooo

Il sottoscritto Geom. Massimo Barbieri, con studio in Firenze Via Guglielmo Marconi n°16 iscritto nell'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n°3542/12, nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze e membro associato APE associazione dei periti e degli esperti della Toscana (istituto per la tutela e qualità della consulenza giudiziaria), nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Silvia Governatori (vedi allegato n°1) per il concordato preventivo di cui in oggetto, rimette la seguente: ***“STIMA DELLE UNITA’ IMMOBILIARI POSTE NEL COMUNE DI CASTELFIORENTINO (FI).”***

oooooo

A seguito degli accertamenti effettuati il sottoscritto è in grado di rispondere per iscritto al quesito posto e rimette la seguente:

RELAZIONE

Per rispondere compiutamente al quesito visto il luogo e le unità immobiliari in proprietà alla

in liquidazione s.r.l., lo scrivente C.T.U. suddivide la presente relazione di stima dei beni nei seguenti capitoli, ossia:

1) *Identificazione dei beni e possesso degli immobili:*

- 1.1 - *proprietà dei beni;*
- 1.2 - *individuazione catastale;*
- 1.3 - *beni soggetti al D.Lgs 42/2004;*
- 1.4 - *divisibilità dei beni;*
- 1.5 - *descrizione generali dei beni;*
- 1.6 - *regime impositivo della vendita;*

2) *Possesso degli immobili:*

- 2.1 - *verifica CC.RR.II.;*
- 2.2 - *elencazione formalità;*

3) *Regolarità urbanistica dei fabbricati;*

4) *Descrizione dei beni suddivisi in singoli lotti:*

Lotto 1

- 4.1 - *consistenza;*
- 4.2 - *caratteristiche e considerazioni generali;*
- 4.3 - *conformità catastale e urbanistica;*

Lotto 2

- 4.4 - *consistenza;*
- 4.5 - *caratteristiche e considerazioni generali;*
- 4.6 - *conformità catastale e urbanistica;*

5) *Valore di stima dei Lotti 1 e 2:*

- 5.1 - *valore di mercato libero e occupato;*
- 5.2 - *stima canone locazione;*
- 5.3 - *considerazione generali sulla stima attuale di mercato;*

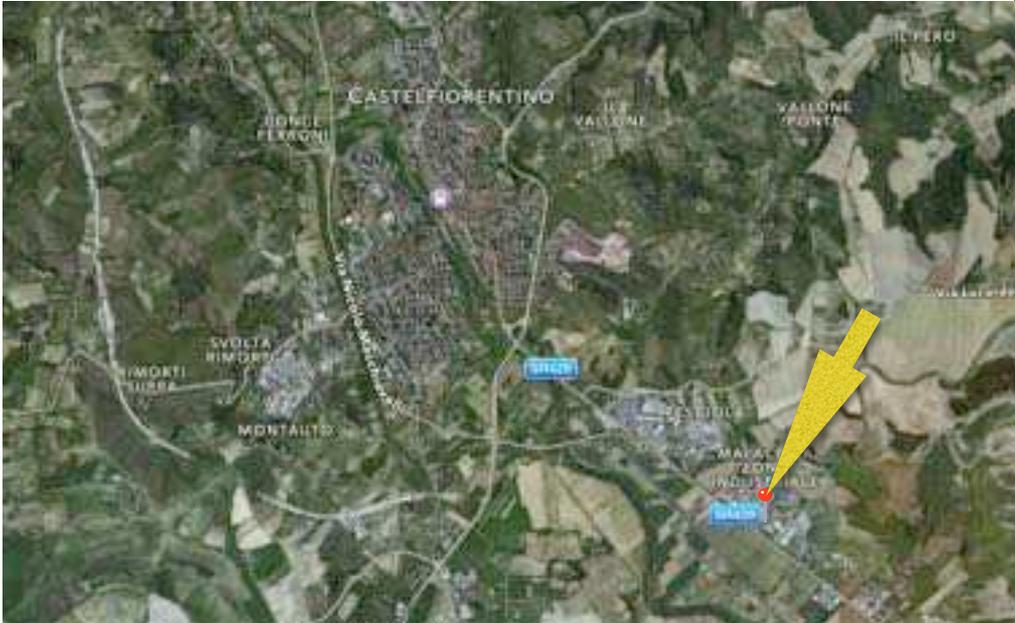
6) *Conclusioni.*

oooooooooooooooooooo

1) Identificazione dei beni e possesso degli immobili

I beni oggetto di stima costituiti da due unità immobiliari distinte, ritiene lo scrivente C.T.U. di suddividerli in due Lotti specifici (Lotto 1 e Lotto 2) e sono inseriti in un fabbricato ad uso industriale posto nel **Comune di Castelfiorentino (FI)** nella zona artigianale-industriale, località **Malacoda** in **Via Niccolò Copernico n°4**; la zona ove sono

situati gli edifici è identificata nella seguente foto del territorio (scaricata da mappe imac) e con freccia gialla, è indicata la località Malacoda ove ubicato il fabbricato:



mentre nella foto successiva è rappresentato il particolare dei fabbricati con indicata la porzione del Lotto 1 e del Lotto 2 oggetto di stima, ossia:



ooooo

1.1 - proprietà dei beni: dalla verifica dei dati in parte recepiti dal

Commissario Giudiziale e verificati anche alla CC.RR.II., risultano i beni oggetto di stima acquistati con atto notaio Riccardo Coppini in data 03/06/2002 rep.35931 e trascritto il 12/06/2002 al n°5118.

o o o o o o

1.2 - individuazione catastale: all'Agenzia delle Entrate del Territorio della Provincia di Firenze del Comune di Castelfiorentino, i beni risultano intestati esattamente alla proprietà

e ubicati in Via Niccolò Copernico n°4 e rappresentati nel foglio di mappa **69** alla particella **205** e così censiti:

identificativo	sub.	classamento				
		z.c.	cat.	cl.	cons. mq.	rendita
fabbricato	500	u	D/8	--	---	€ 9.003,00
fabbricato	503	u	D/8	--	---	€ 2.598,00

come risulta dalla visura catastale (allegato n°2), dalle planimetrie catastali (vedi allegato n°3 e 4), dall'elaborato planimetrico (vedi allegato n°5 e 5a) e dall'estratto di mappa (allegato n°6).

Nella tabella sottostante sono riportate le unità accertate suddivise nei lotti, ossia:

lotto	identificazione		ubicazione
	destinazione	sub	
lotto 1	fabbricato commerciale	500	Via Niccolò Copernico, 4 piano terra e primo
lotto 2	fabbricato commerciale	503	Via Niccolò Copernico, 4 piano terra

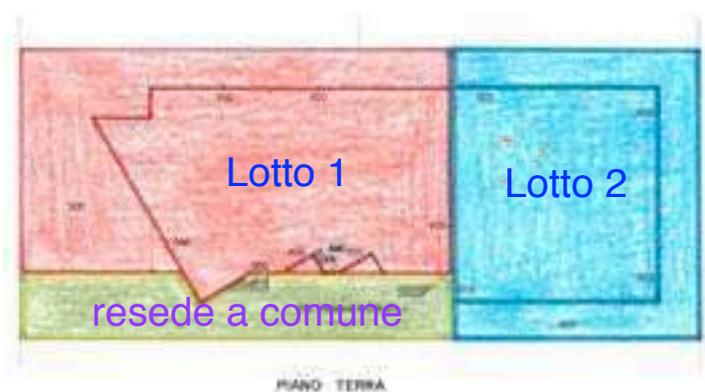
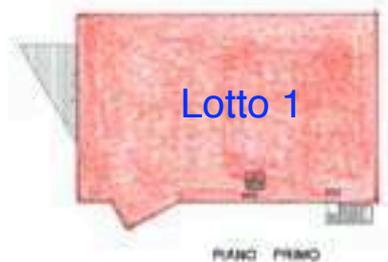
e per opportuna facilità di lettura si riporta stralcio dell'estratto di mappa per identificazione della particella con campitura rossa e

¹ Per il subalterno 500 l'intestazione è International Broking Company s.r.l. in liquidazione.

l'elaborato planimetrico per identificare le unità immobiliari, ossia:



nell'elaborato planimetrico sottostante, con campitura rossa è individuato il Lotto 1 (sub. 500), campitura celeste è individuato il Lotto 2 (sub. 503) e con campitura verde il resede a comune identificato con il sub.502:



○○○○○

1.3 - beni soggetti al D.lgs 42/2004: da accertamenti effettuati alla Soprintendenza ai Beni Architettonici, il bene oggetto di stima non risulta negli elenchi dei beni artistici e non risulta nel vincolo del territorio paesaggistico.

○○○○○

1.4 - divisibilità dei beni: i beni immobili sopra descritti per quanto accertato ritengo che non sia fattibile ulteriore divisibilità, tenendo conto altresì che i beni immobili attualmente sono usufruiti e hanno tutte le caratteristiche intrinseche per essere un unico lotto.

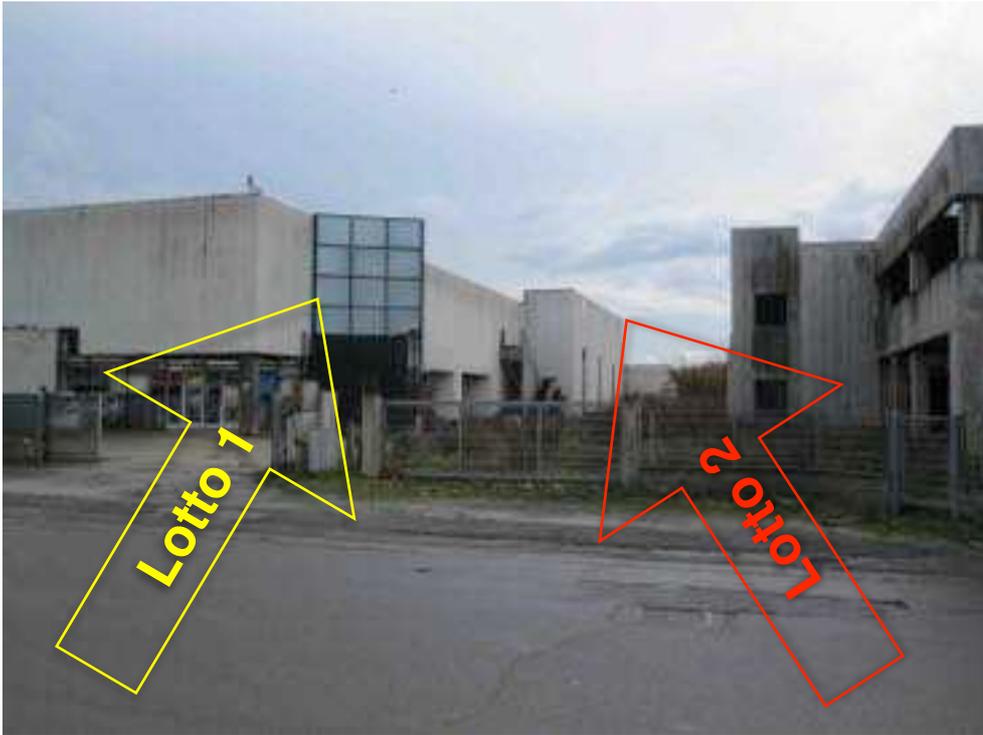
○○○○○

1.5 - descrizione generale dei beni: i beni immobili oggetto di perizia, posti nel Comune di Castelfiorentino Provincia di Firenze nella zona artigianale-industriale località Malacoda, suddivisi in due distinti lotti come indicato nella tabella soprastante (Lotto 1 e Lotto 2), hanno accesso tutte e due le unità immobiliari da Via Niccolò Copernico da due distinti cancelli carrabili che accedono al resede, di cui uno a comune tra i due lotti e l'altro esclusivo del Lotto 1 che ha anche accesso pedonale.

Le caratteristiche costruttive dei due fabbricati è interamente con struttura prefabbricata in calcestruzzo precompresso e i paramenti esterni sono costituiti da pannelli in calcestruzzo mentre la copertura piana è sempre del tipo industriale. In una porzione del Lotto 1 alcune pareti esterne sono in ferro e vetro. Le murature interne del Lotto 1 sono in parte in laterizio ove posizionati i servizi igienici e parte in materiale metallico del tipo prefabbricato; il Lotto 2 non ha

divisioni interne in muratura.

I due fabbricati oggetto di stima aderenti nel lato corto, hanno forma geometrica piana pressoché rettangolare avente il fabbricato Lotto 1 due piani fuori terra ed il fabbricato Lotto 2 un piano fuori terra ma pressoché stessa altezza esterna, come meglio si evince dalla seguente fotografia:



Nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (vedi allegato n°7) contenente n°15 foto, si evince lo stato attuale delle parti esterne del fabbricato, ove si evince:

- foto n°1-2-4-13-14-15: rappresentano la visione del resede esclusivo del Lotto 1, ove si evince che non c'è nessuna divisione con il resede a comune; nella foto 13 si rileva l'accesso carrabile esclusivo e nella foto 15 l'accesso all'interno del Lotto 1;
- foto n°3-5-6-7-8-9-10-11-12: rappresentano il resede a comune per accedere sia nel Lotto 1 e sia nel Lotto 2; nelle foto 8 e 9 si rilevano la scala di sicurezza Lotto 1 del piano primo e scala di accesso al

allegate n°9):

- (a) trascrizione 5118 del 12/06/2002 atto c/v Notaio Coppini per acquisto beni in Castelfiorentino;
- (b) iscrizione 6821 del 30/07/2002 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili in Castelfiorentino; SPENTA;
- (c) 627 del 04/02/2014, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Pistoia per decreto ingiuntivo di € 225.000,00 per capitale di € 149.655,21 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole e Montagna Pistoiese Società Cooperativa, grava beni Castelfiorentino NCEU F.69 part.205 sub.503 e sub.502 bcnc oggetto di stima ed altri beni non facenti parte della presente relazione. ACCESA;
- (d) 1144 del 03/03/2014, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Firenze per decreto ingiuntivo di € 350.000,00 per capitale di € 254.984,50 a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A., grava beni Castelfiorentino NCEU F.69 part.205 sub.503 e sub.502 bcnc oggetto di stima ed altri beni non facenti parte della presente relazione. ACCESA;
- (e) 5543 del 09/09/2014, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Pisa per decreto ingiuntivo di € 206.209,55 anche per capitale a favore di Banco di Sardegna S.p.a, grava beni Castelfiorentino NCEU F.69 part.205 sub.503 e sub.502 bcnc oggetto di stima ed altri beni non facenti parte della presente relazione. ACCESA;
- (f) 7192 del 24/11/2014, atto per fusione di società per incorporazione a favore International Broking Company s.r.l. in liquidazione sul bene Castelfiorentino NCEU F.69 part.205 sub. 500.
- (g) 819 del 04/02/2015, trascrizione della sentenza di Concordato Preventivo a favore massa dei creditori del concordato preventivo e grava sui beni Lotto 1 e Lotto 2 identificati sub.500 e sub.503.

Dalla Lettura delle note si rileva che per il Lotto 1 sub.500 non sono presenti gravami (salvo trascrizione della Sentenza di Concordato) ma soltanto nel Lotto 2 identificato con sub. 503 e 502 bcnc e nell'atto di fusione di Società per incorporamento non è stato inserito

il Lotto 2 sub.503 e sub.502 bcnc.

Il tutto salvo errori e/o omissioni.

ooooo

2.2 - elencazione formalità: non risultano formalità per quanto potuto accertare che resteranno a carico dell'acquirente salvo per la locazione e per la conformità edilizia/catastale. Lo scrivente C.T.U. specifica che non ha eseguito ulteriori verifiche poiché non richieste.

oooooooooooooooooooo

3) Regolarità urbanistica dei fabbricati

Ai fini della Legge 47/85 da accertamenti effettuati nel Comune di Castelfiorentino (FI), risulta che la costruzione dei due fabbricati identificate nei Lotto 1 e Lotto 2, sono state realizzate in forza delle seguenti pratiche edilizie, suddivisi per fabbricati:

pratiche edilizie Lotto 1

- Concessione Edilizia n°548 del 16/10/1985 (vedi stralcio progetto allegato n°10) avente ad oggetto "costruzione di fabbricato per attività commerciale all'ingrosso sul lotto n°19 della lottizzazione industriale di Malacoda;
- Concessione Edilizia n°271 del 06/02/1988 (vedi stralcio progetto allegato n°11) avente ad oggetto "variante in corso d'opera alla concessione edilizia n°548/85 per la costruzione della lottizzazione industriale Malacoda; lo stato di variante in corso d'opera rappresentato nel grafico è lo stato legittimo;

pratiche edilizie Lotto 2

- Concessione Edilizia n°756 del 30/10/2001 (vedi allegato n°12) di costruzione del fabbricato, quale ampliamento del preesistente;

- Concessione Edilizia n°679 del 02/05/2002 (vedi stralcio progetto allegato n°13) avente ad oggetto “variante in corso d’opera alla concessione edilizia n°756/2001 per progetto di ampliamento di edificio per attività commerciale insediamento Centro Sviluppo Economico; lo stato di variante in corso d’opera rappresentato nel grafico è lo stato legittimato;
- Denuncia Inizio Attività n°247/2004 depositata in data 28/04/2004 prot.n°5262 per realizzazione di un tunnel mobile per carico e scarico merci sul retro dell’edificio ad uso estemporaneo e utilizzato principalmente nel periodo invernale (vedi stralcio progetto allegato n°14).

Da quanto recepito al sopralluogo e dai documenti consegnati dal Commissario Giudiziale, per i fabbricati in esame sono stati depositati i certificati per l’antincendio, impianto elettrico, agibilità e conformità impianti come si evince dalla documentazione allegata (vedi allegati in stralcio n°15). Si precisa che l’agibilità riguarda il sub. 503 (Lotto 2), mentre l’antincendio riguardano tutte e due le unità immobiliari Lotto 1 e Lotto 2, come si evince dal grafico allegato (vedi allegato n°16).

Per quanto riguarda la conformità edilizia sarà indicata nel capitolo dei singoli Lotti, ma per quanto riguarda gli esterni e l’impronta geometrica dei due fabbricati, lo scrivente C.T.U. non rileva particolari problematiche e/o difformità edilizie, salvo le normali tolleranze grafiche e il resede di entrambi Lotti come sarà descritto nei capitoli dei singoli Lotti.

oooooooooooooooooooo

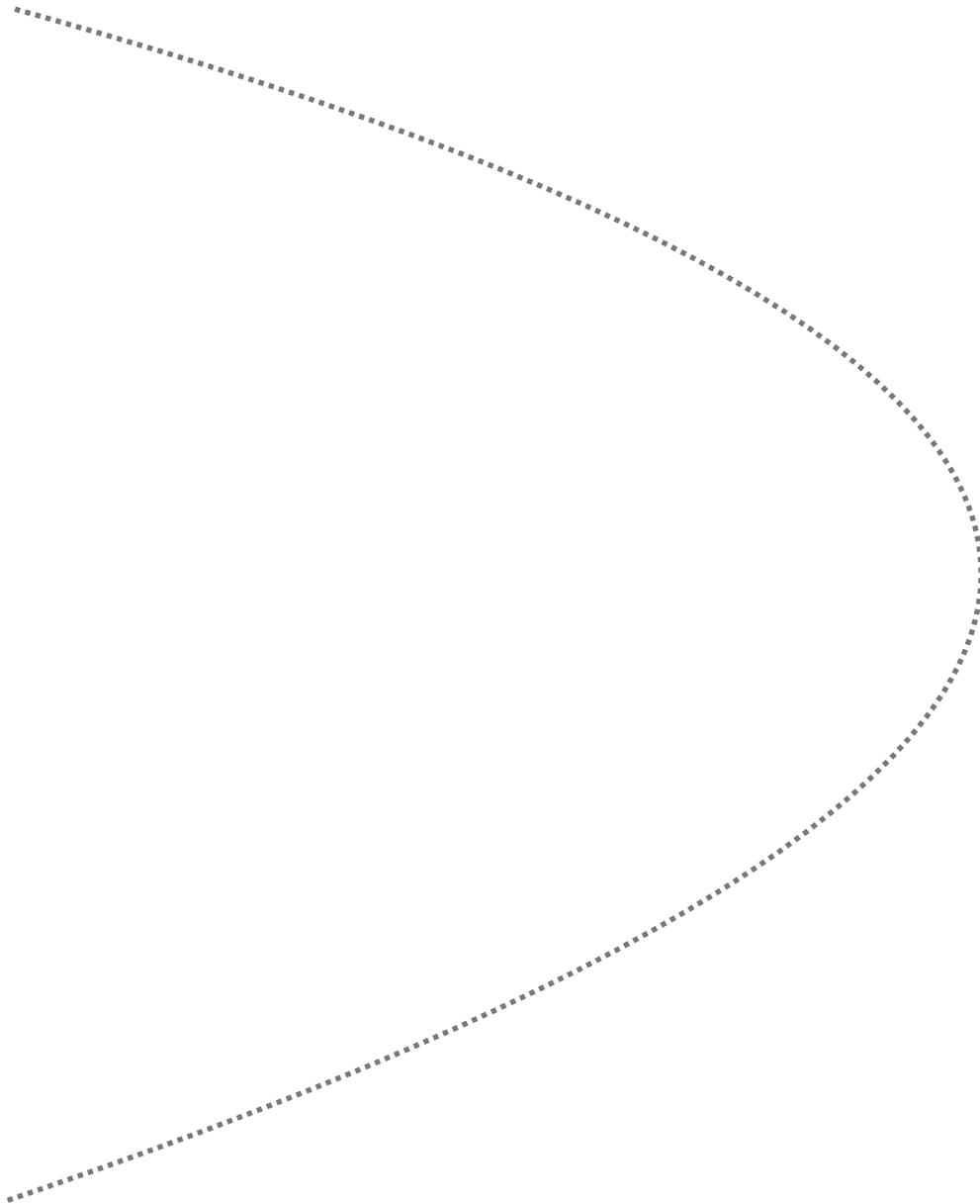
4) Descrizione dei beni suddivisi in singoli lotti

Nel presente capitolo vengono descritte con particolarità le due unità immobiliari Lotto 1 e Lotto 2, suddivisi nei seguenti paragrafi:

4.1 / 4.4 - *consistenza*: per individuare la superficie utile di calpestio dell'unità immobiliare;

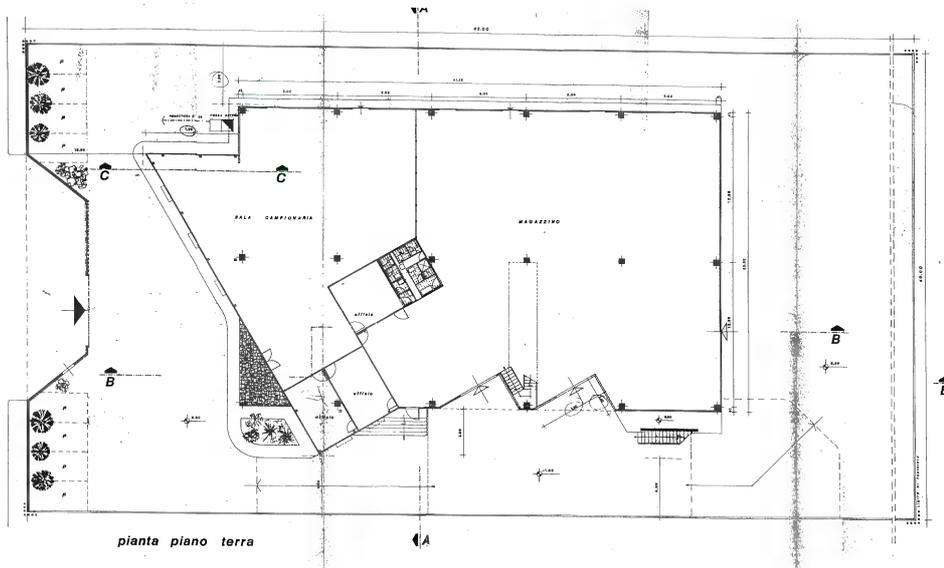
4.2 / 4.5 - *caratteristiche e considerazioni generali*: descrizione dell'unità immobiliare e stato conservativo;

4.3 / 4.6 - *conformità catastale e urbanistica*: esame della conformità catastale e urbanistica della singola unità immobiliare.

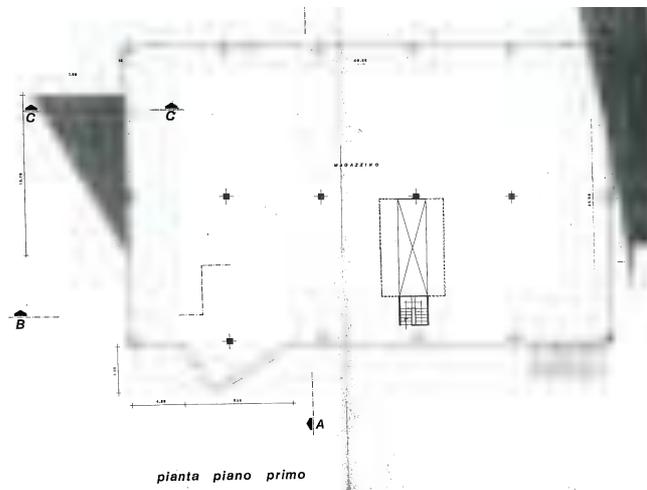


Lotto 1

Il bene di stima posto nel **Comune di Castelfiorentino (FI)** nella zona artigianale-industriale località **Malacoda Via Niccolò Copernico n°4** che si descrive al presente Lotto 1, ha destinazione commerciale. L'unità immobiliare ha accesso direttamente dal resede esterno adiacente la pubblica Via Niccolò Copernico e visionate, le pratiche edilizie, depositate presso gli uffici comunali, l'unità immobiliare oggetto del presente Lotto 1 dovrebbe risultare come indicato nella seguente planimetria:



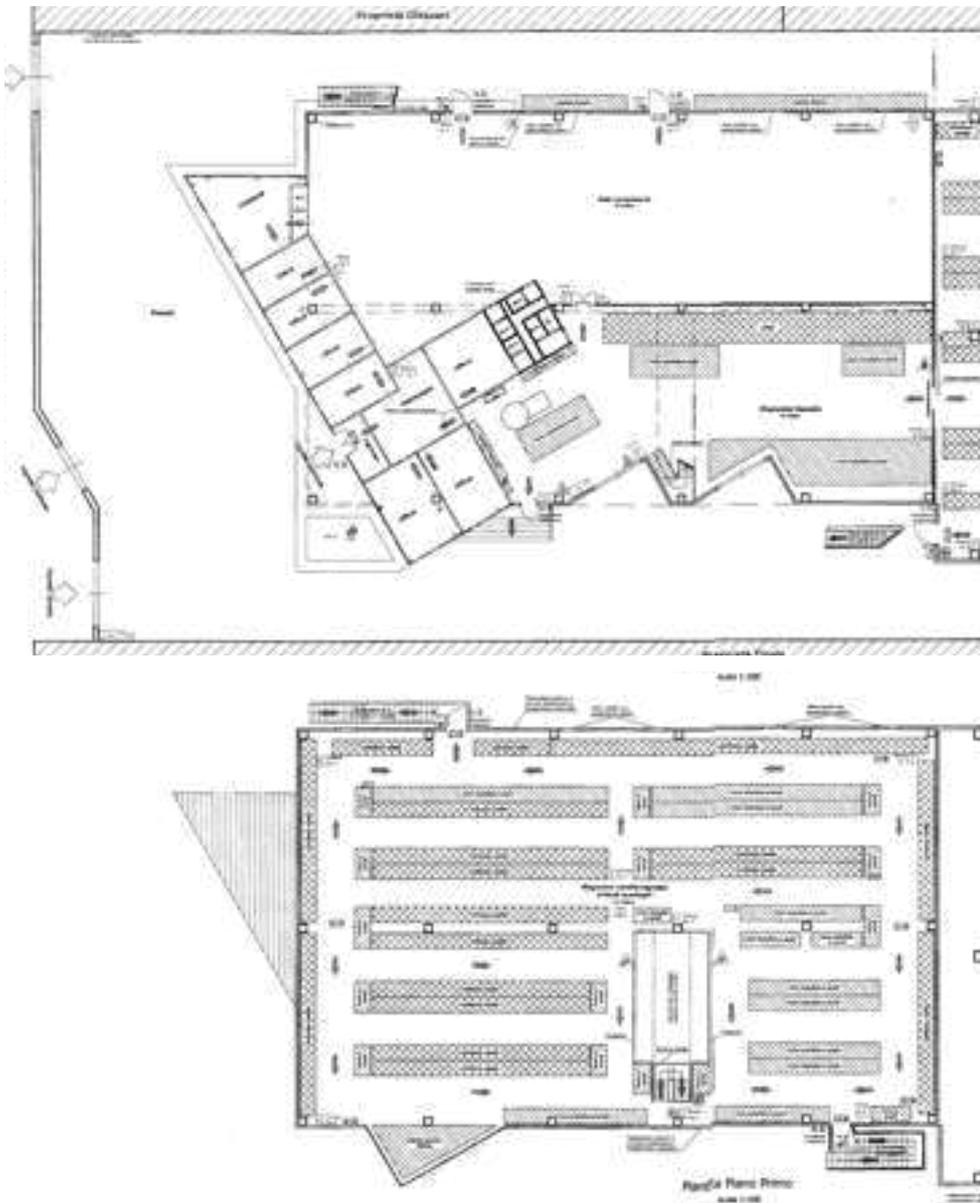
pianta piano terra



pianta piano primo

mentre invece attualmente il Lotto 1 ha il resede, l'interno e gli

accessi diversi come si evince dal grafico seguente e dalla foto aerea riportata nel capitolo 1, ossia:

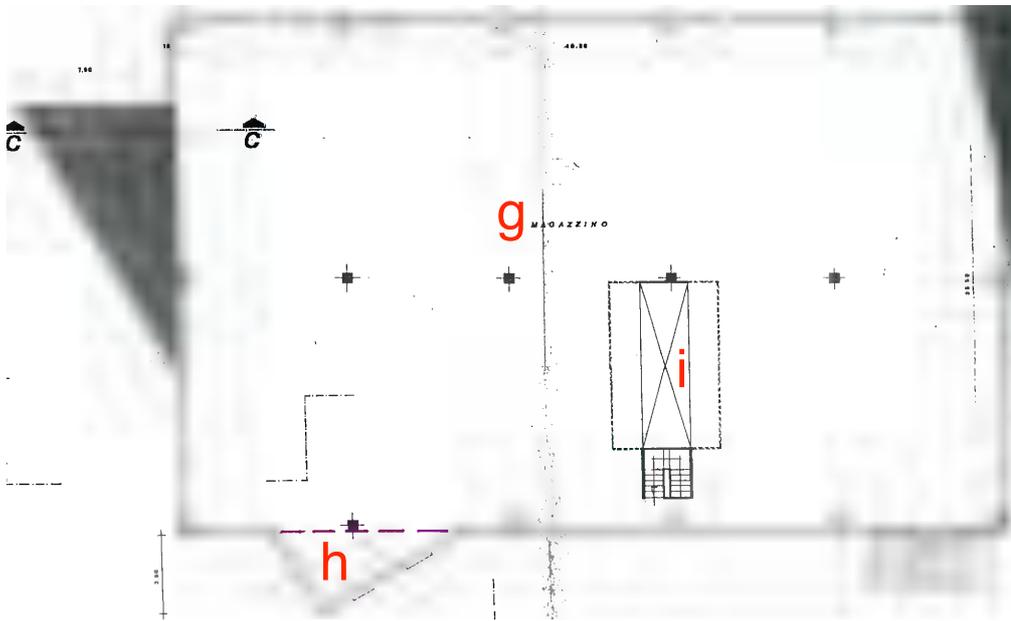
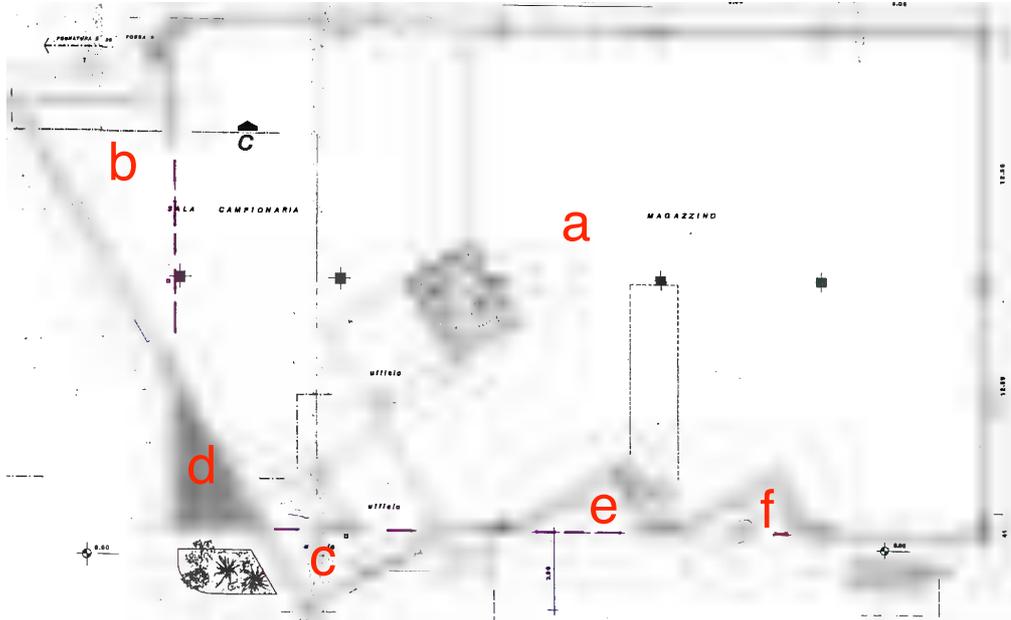


ooooo

4.1 - consistenza: l'unità immobiliare come indicato in premessa e individuata nel Lotto 1 dalla lettura dei grafici e da verifiche di progetto effettuate al sopralluogo², si sviluppa graficamente (per quanto riguarda la forma geometrica piana e superficie lorda) come

² Al sopralluogo sono state rilevate alcune misure del fabbricato, ma per il calcolo della consistenza mi attengo alle misure di progetto al lordo delle murature esterne e comunque, le variazioni di misura che potrebbero esserci per le tolleranze grafiche e/o lievi difformità, saranno compensate dai coefficienti applicati per la stima.

indicato nelle seguenti planimetrie che rappresentano il piano terra e il piano primo, ossia:



ed ha la seguente complessiva superficie lorda, indicata nella seguente tabella suddivisa nelle lettere riportate nei grafici per dividere l'edificio in varie figure geometriche semplici - rettangoli e/o triangoli -, ossia:

riferimenti per la figura geometrica				superficie lorda	altezza
n°	base	altezza	divisione per triangolo		
<i>piano terra</i>					
a	41,12	25,82		1.061,72	3,90
b	7,90	14,00	2	55,30	3,90
c	4,70	8,00	2	18,80	
- d	7,50	4,50	2	-16,88	
- e	5,90	3,40	2	-10,03	
- f	5,90	3,40	2	-10,03	
sommano				1.098,88	
<i>piano primo</i>					
g	41,12	25,82		1.061,72	3,55
h	9,15	3,90	2	17,84	
- i	2,40	8,40		-20,16	
sommano				1.059,40	
totale superficie lorda				2.158,28	

o o o o o o

4.2 - caratteristiche e considerazioni generali: l'unità immobiliare ha forma geometrica piana pressoché di un rettangolo ed è formata da due piani fuori terra, ed ha affacci e accessi dal resede circostante per tre lati il fabbricato, di cui un lato attesta la Via Niccolò Copernico. Il fabbricato edificato recentemente (nell'anno 1988) si articola su due piani fuori terra, collegati mediante scala interna e non è presente né ascensore e né montacarichi. Internamente l'unità immobiliare è formata al piano terra da vari uffici realizzati con separazioni fisse in metallo-alluminio e dal gruppo dei servizi-igienici con separazioni in muratura, oltre ad ampio spazio di magazzino e sala campionaria come si evince dal grafico dell'antincendio riportato nel paragrafo che precede. Al piano primo è presente un unico vano accessibile soltanto da scala interna o dalle scale di sicurezza e/o

antincendio poste all'esterno.

L'unità immobiliare oltre ai servizi generali del fabbricato è dotata di impianto elettrico con tipologia mista ossia in parte sottotraccia e parte in canalette esterne, impianto idrico sanitario e impianto termico attraverso convettori alimentati elettricamente, mentre la climatizzazione è assicurata da apparecchi del tipo monosplit, mentre invece nei magazzini di ampia superficie (sala campionaria e magazzino) il riscaldamento è con ventilconvettore tipo Robur. Il locale è provvisto di idonea rete antincendio (vedi allegato n°15) e l'accumulo dell'acqua è gestita a livello consortile. Gli impianti da quanto potuto accertare al sopralluogo sono funzionanti.

Oltre a quanto sopra descritto e a seguito di quanto accertato nella descrizione analitica l'unità immobiliare è in buone stato di manutenzione sia la porzione interna che la parti esterne.

Comunque per tutto quanto sopra si può asserire che l'unità immobiliare è ragionevolmente appetibile sia per la destinazione attuale, sia per la superficie e dislocazione dei vani e servizi oltre che per la posizione in zona prettamente artigianale-industriale, ma l'appetibilità è maggiore se l'edificio fosse unito, come di fatto lo è, con l'edificio del Lotto 2.

Dal sopralluogo all'unità immobiliare non sono state rilevate problematiche ulteriori di quanto descritto, imputabili a cause statiche e/o infiltrazioni importanti o ad altri vizi visibili a occhio nudo; le finiture interne come descritto risultano in buono stato, consistenti nelle pavimentazioni del tipo industriale nella zona magazzino-campionatura e in piastrelle di ceramiche nelle altre zone, le pareti

sono tutte intonacate a civile e tinteggiate con idropittura salvo le pareti metalliche, mentre i soffitti nella zona uffici e nella zona campionatura hanno controsoffitti metallici con luci incorporate. Gli infissi esterni del fronte strada sono in alluminio anodizzato con profilo tipo schuco e dotati di vetro camera, mentre il resede esterno è a terra/ghiaia.

Dalla descrizione analitica si riporta la seguente fotografia che rappresenta il locale campionario ubicato al piano terra:



e stante l'evidenza dei fatti riscontrati, allego alla presente la documentazione fotografica composta da n°32 fotografie scattate al sopralluogo (allegato n°17), ove si evince quanto segue:

foto n°2-3-4: rappresentano il vano esposizione campionario posto al piano terra, ove si evince il grado di finitura del pavimento del tipo industriale e del controsoffitto con illuminazione integrata;

foto n°1-5-6-9-10-11-12-1316: rappresentano ripreso in vari punti il piano primo, accessibile come riferito soltanto dal vano scale interno e/o scale esterne, senza ausilio di ascensori o montacarichi;

foto n°17-18-19-20: rappresentano il magazzino al piano terra e il magazzino del lotto 2 visibile dalle foto 17 e 18 ove si evince il collegamento diretto con il locale magazzino;

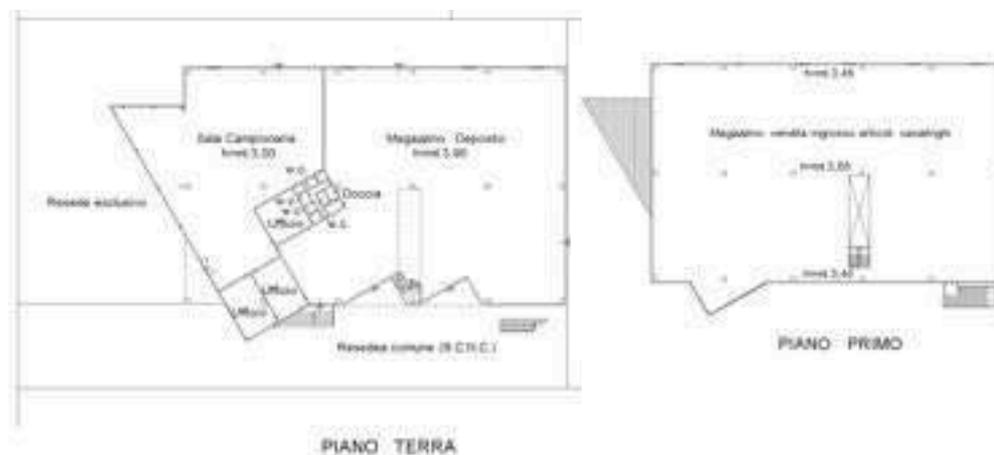
foto n°21-23-25-26-27-28-31-32: rappresentano la zona suddivisa ad uffici del piano terra con pareti metalliche; si noti lo stato delle finiture con pavimento in ceramica e controsoffitti;

foto n°22-24-29-30: rappresentano alcuni servizi igienici del fabbricato ubicati tutti al piano terra;

foto n°7-8-14-15: rappresentano gli spazi esterni con punto di vista dalle scale antincendio.

o o o o o o

4.3 - conformità catastale e urbanistica: il fabbricato che contiene il Lotto 1, come già descritto nel capitolo 3 è stato realizzato in forza di regolare Concessione Edilizia, ma dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria della Concessione Edilizia n°271/1988 e della planimetria catastale riportata di seguito:

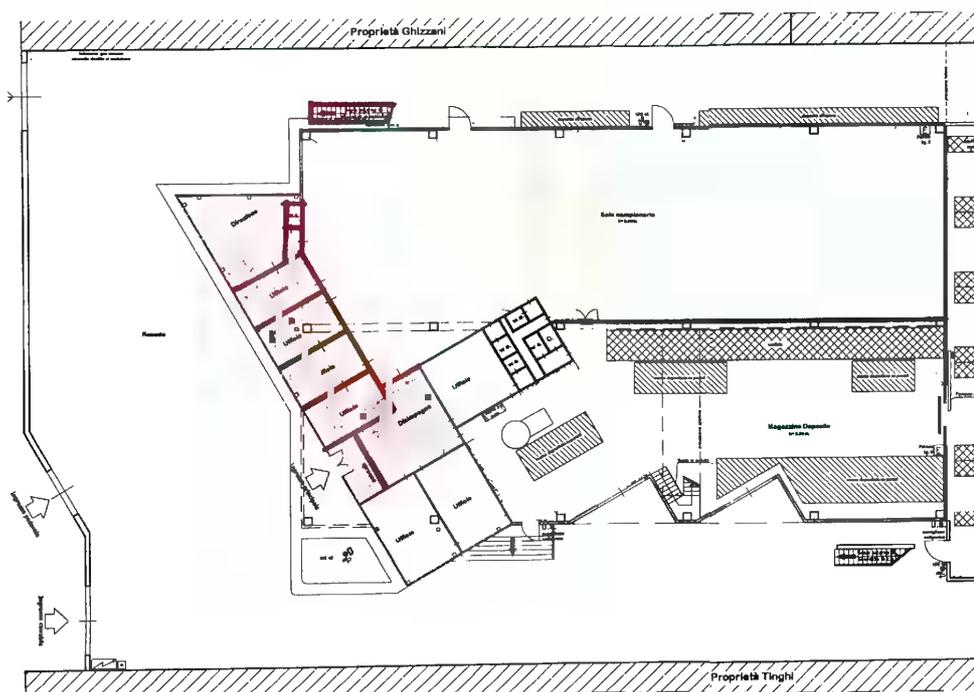


risultano varie irregolarità planimetrie e di destinazione dei vani

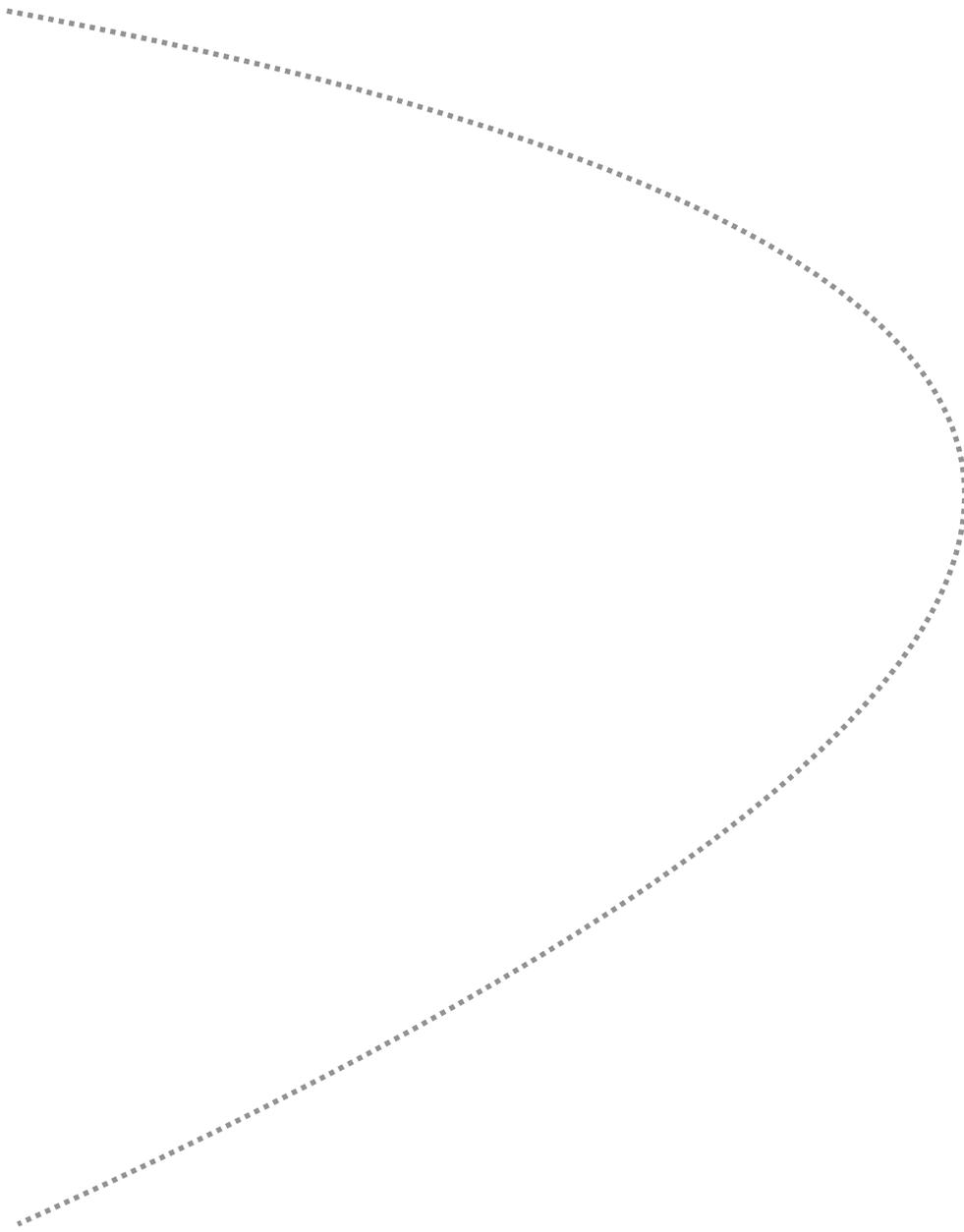
consistenti in sintesi nei seguenti abusi:

- (a) costruzioni di una serie di uffici suddivisi con parete attrezzata nella prima parte del locale;
- (b) realizzazione di controsoffittature nella zona campionaria e zona uffici;
- (c) diversa distribuzione dei servizi igienici posti al piano terra e realizzazione di nuovo servizio igienico;
- (d) realizzazione di una scala antincendio che diparte dal piano primo fino al resede esterno;
- (e) diversa distribuzione all'interno del magazzino deposito;
- (f) diversa distribuzione degli spazi esterni per i posti auto, per la recinzione e per gli accessi.

Per meglio comprendere gli abusi realizzati si riporta schema grafico con indicato in rosso le opere costruite e in giallo le opere demolite, mentre con campitura rossa la variazione di destinazione della superficie da sala campionaria ad uffici e con campitura verde da magazzino a sala campionaria, ossia:

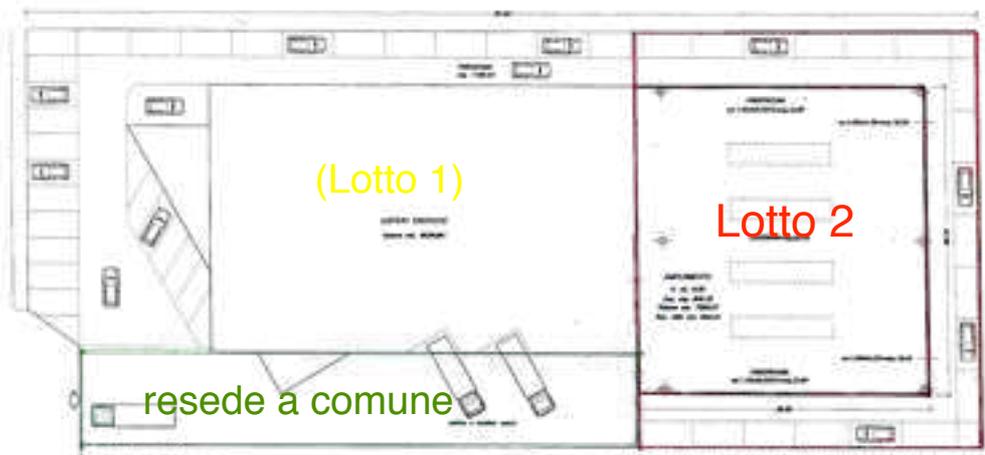


Si precisa che tali opere non costituiscono difformità sostanziali poiché non viene apportato aumento di superficie e volume, pertanto è necessario depositare progetto per attestazione di conformità ai sensi dell'art.140 della Legge Regionale 1/2005 e ss.mm.ii..
Chiaramente il rilascio della conformità è da parte del Comune di Castelfiorentino, ritenendo comunque che non vi siano motivi ostativi al rilascio. Il tecnico redattore dell'attestazione di conformità dovrà effettuare anche un preciso rilievo dello stato dei luoghi al fine di attestare le superfici di progetto concessionato.



Lotto 2

Il bene di stima posto nel **Comune di Castelfiorentino (FI)** nella zona artigianale-industriale località **Malacoda Via Niccolò Copernico n°4** che si descrive al presente Lotto 2, ha destinazione commerciale. L'unità immobiliare ha accesso direttamente dal resede esterno a comune con il Lotto 1 adiacente la pubblica Via Niccolò Copernico e visionate le pratiche edilizie depositate presso gli uffici comunali, l'unità immobiliare oggetto del presente Lotto 2 dovrebbe risultare come indicato nella seguente planimetria: ove si evince che il Lotto 1 è adiacente e unito al Lotto 2 e con bordatura rosso è indicato il Lotto 2 e con bordatura verde il resede a comune con il Lotto 1, ossia:

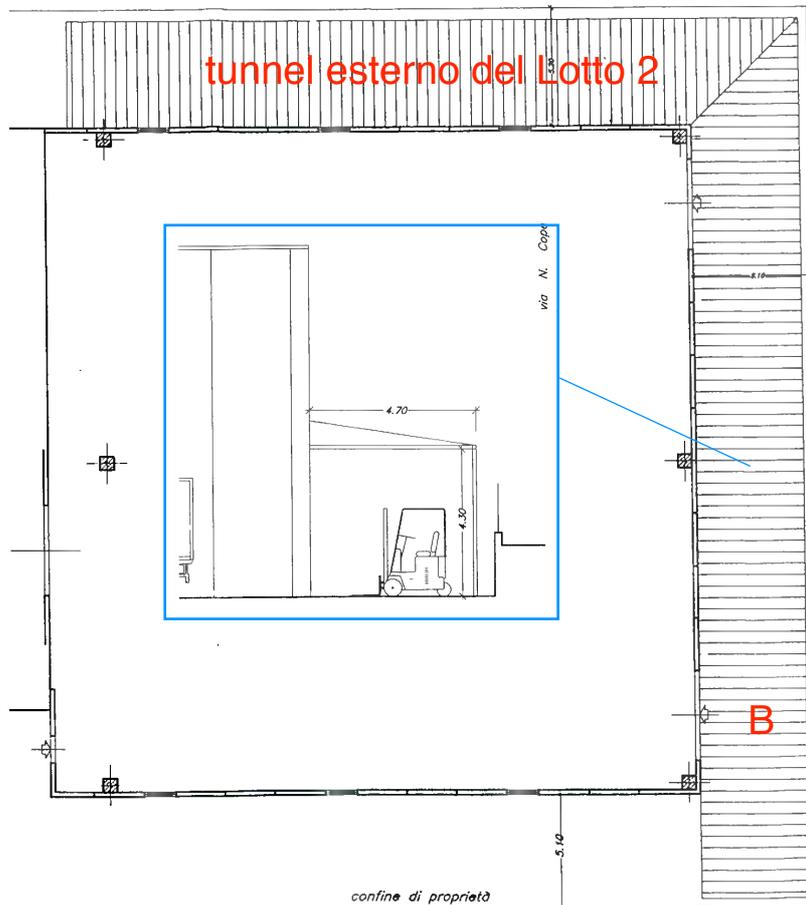
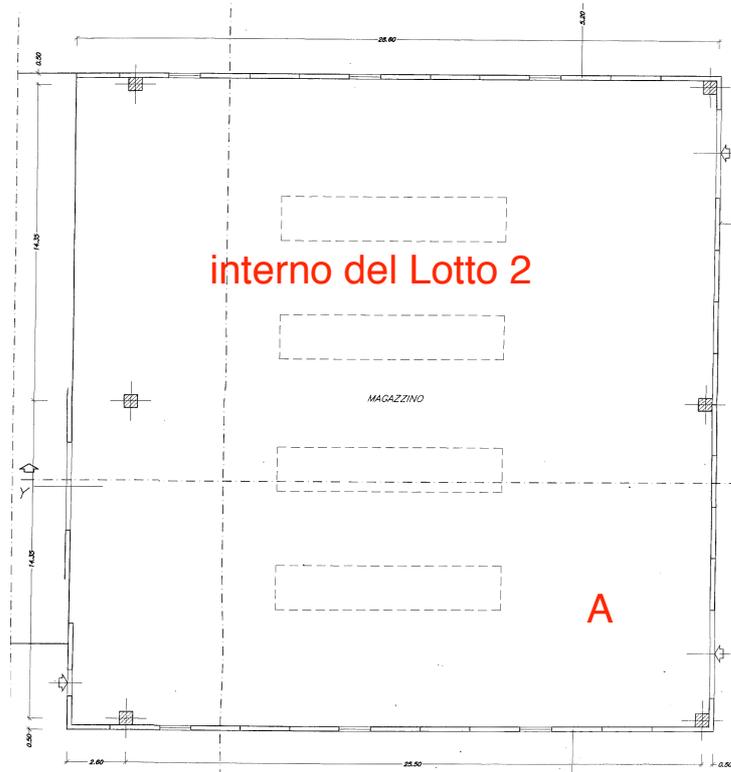


○○○○○

4.4 - consistenza: l'unità immobiliare come indicato in premessa e individuata nel Lotto 2 dalla lettura dei grafici e da verifiche effettuate al sopralluogo³, si sviluppa graficamente come indicato nelle seguenti planimetrie che rappresentano il piano terra e suddivise in

³ Al sopralluogo sono state rilevate alcune misure del fabbricato, ma per il calcolo della consistenza mi attengo alle misure di progetto al lordo delle murature esterne e comunque, le variazioni di misura che potrebbero esserci per le tolleranze grafiche e/o lievi difformità, saranno compensate dai coefficienti applicati per la stima.

due piante, la prima della Variante della Concessione Edilizia e la seconda della pratica D.I.A. per la realizzazione del tunnel esterno:



ed ha la seguente complessiva superficie lorda indicata nella seguente tabella, ossia:

riferimenti per la figura			superficie lorda	altezza libera e media
n°	base	altezza		
<i>piano terra interno</i>				
A	28,60	29,70	849,42	8,50
<i>tensostruttura</i>				
B	67,30	4,70	316,31	4,30

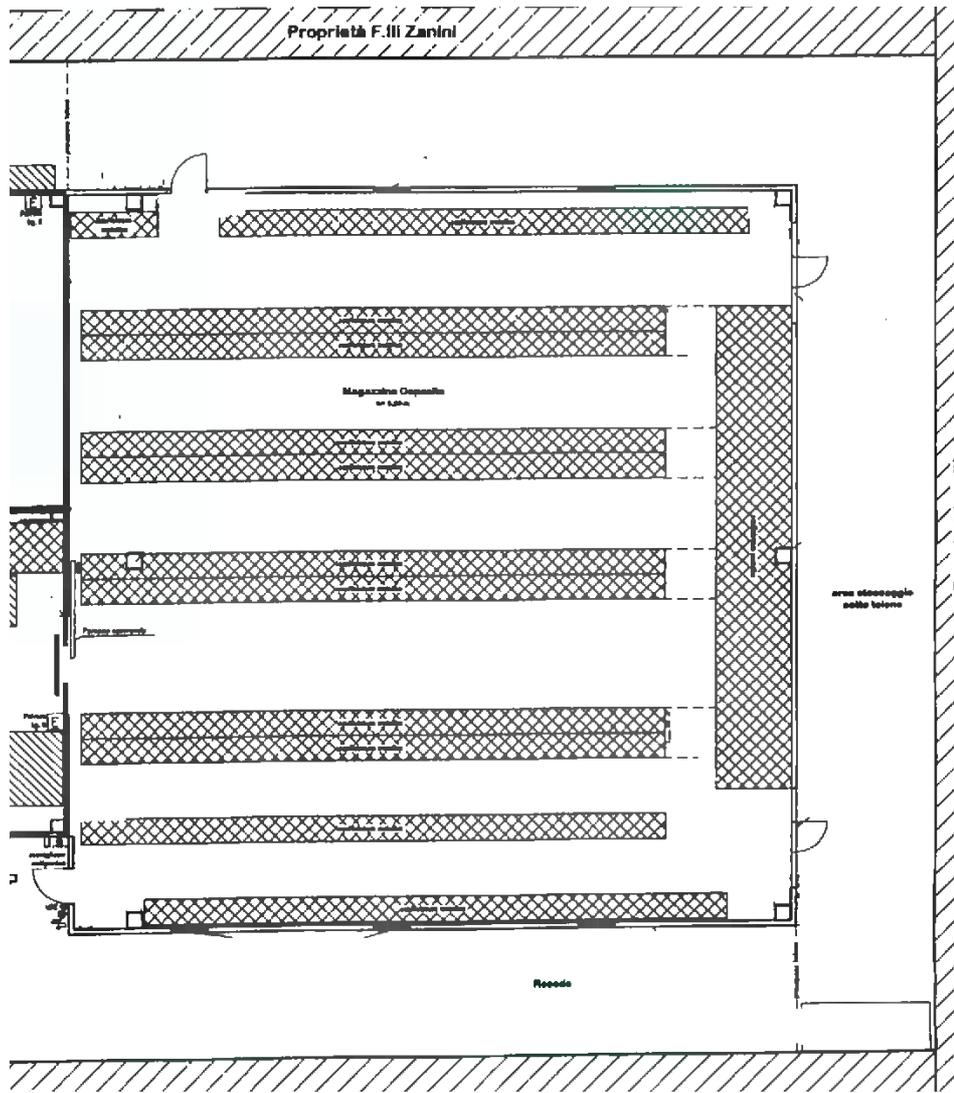
ooooo

4.5 - caratteristiche e considerazioni generali: l'unità immobiliare ha forma geometrica piana pressoché quadrata ed è formata da unico piano con altezza interna di mt.8,50 ed ha affacci e accessi dal resede circostante per tre lati e dall'unità immobiliare Lotto 1 mediante apertura interna.

Il fabbricato edificato recentemente nell'anno 2001, si articola su unico piano fuori terra ed attualmente è unito al Lotto 1 oltre che dal resede circostante che per due lati è chiuso da tunnel in tensostruttura.

Internamente l'unità immobiliare non ha tramezzi e servizi igienici, poiché risulta funzionalmente, materialmente e con gli impianti collegato all'unità descritta Lotto 1.

All'interno del vano principale sono presenti impalcature (non oggetto di stima) per tutta l'altezza del locale e disposte per quasi tutta la superficie, come si evince dalla seguente planimetria e dalla successiva fotografia, ossia:



L'unità immobiliare oltre ai servizi generali del fabbricato: piazzale, accessi, etc. è dotata di impianto elettrico posato esternamente alle murature e realizzato con canalette in acciaio zincato, non risulta il locale riscaldato e raffrescato. Il locale è provvisto di idonea rete antincendio (vedi allegato n°15) e l'accumulo dell'acqua è gestita a livello consortile. Gli impianti da quanto potuto accertare al sopralluogo sono funzionanti e quasi tutti collegati con il Lotto 1.

Oltre a quanto sopra descritto e a seguito di quanto accertato nella descrizione analitica l'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione, sia nella porzione interna che nella porzione esterna costituita da una tensostruttura mobile per il carico e scarico merci realizzata con struttura portante in profilati metallici zincati e telo in pvc bianco; la tensostruttura è a parziale copertura dei resede circostanti per due lati come meglio graficizzato nella planimetria sopra riportata.

Per tutto quanto sopra si può asserire che l'unità immobiliare è ragionevolmente appetibile per la destinazione attuale e per la superficie ed altezza interna ma l'appetibilità per un acquisto è maggiore se il locale viene ceduto unitamente con il Lotto 1 e ad esso rimane collegato. Dal sopralluogo dell'unità immobiliare non sono state rilevate problematiche ulteriori di quanto descritto imputabili a problematiche statiche e/o infiltrazioni importanti o ad altri vizi visibili a occhio nudo; le finiture interne come descritto risultano in buono stato consistente nelle pavimentazioni del tipo industriale, pareti in pannelli di calcestruzzo e struttura copertura in

calcestruzzo precompresso con travi a Y; gli infissi esterni sono in metallo.

Stante l'evidenza dei fatti riscontrati, allego alla presente la documentazione fotografica composta da n°8 fotografie scattate al sopralluogo (allegato n°18), ove si evince quanto segue:

foto n°1-2-3-4-5: rappresentano il resede esterno esclusivo del Lotto 2 coperto con la tensostruttura con telaio metallico e rivestimento in pvc; si noti che lo spazio è sempre utilizzato per stoccaggio dei materiali;

foto n°6-7-8: rappresentano il locale interno ove si evincono le impalcature per stoccaggio materiali.

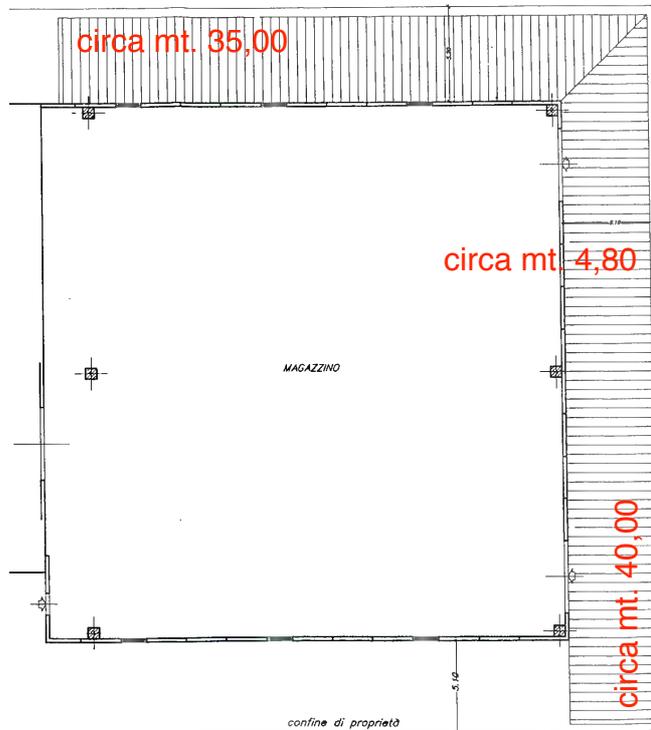
ooooo

4.6 - conformità catastale e urbanistica: il fabbricato che contiene il Lotto 2, come già descritto nel capitolo 3 è stato realizzato in forza di regolare Variante alla Concessione Edilizia e dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'ultima pratica edilizia D.I.A. n°247/2004 per la legittimazione della tensostruttura e della planimetria catastale riportata di seguito:



non risultano irregolarità importanti, salvo che la tensostruttura è

stagionale e quindi nei mesi estivi deve essere smontata e le dimensioni della struttura è superiore con quanto dichiarato nella pratica D.I.A. e dal rilievo risulta quanto segue:



quindi sarà necessario il deposito di una pratica edilizia a correzione delle dimensioni della tensostruttura, precisando che l'aumento della superficie non costituiscono difformità sostanziale poiché la struttura è del tipo stagionale, ma sarà necessario depositare progetto per attestazione di conformità ai sensi dell'art.140 della Legge Regionale 1/2005 e ss.mm.ii.. Chiaramente il rilascio della conformità è da parte del Comune di Castelfiorentino, ritenendo comunque che non vi siano motivi ostativi al rilascio. Il tecnico redattore dell'attestazione di conformità dovrà effettuare un preciso rilievo dello stato dei luoghi al fine di attestare le superfici di progetto concessionato.

5) Valore di stima dei Lotti 1 e 2

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari. Il procedimento di stima che s'intende seguire per la valutazione, dopo aver confrontato vari criteri di stima è quello tipico dell'estimo, sintetico comparativo a valori unitari con altri immobili che in qualche modo possono essere confrontati con il bene di perizia e come termine di confronto utilizzo un elemento parametro, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene e nel caso di specie, questo elemento è individuato nel metro quadro.

Lo scrivente C.T.U. precisa che nella zona sono presenti altri grandi e/o medie strutture di vendita ed anche nei paesi limitrofi, e tale situazione oltre all'aggravio della crisi immobiliare specialmente per gli edifici di stima, non rendono appetibile la vendita dei beni di stima sia alla grande e media distribuzione anche per gli esigui spazi esterni, che all'artigianato comune. Si precisa altresì che la presente relazione di stima è stata effettuata in risposta ad un quesito posto dal Giudice Delegato, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è mio preciso dovere segnalare, come qui di seguito riportati:

- nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.
- le indicazioni delle indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono a mio parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non posso escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o

offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.

ooooo

5.1 - valore di mercato libero e occupato: il C.T.U. a seguito del sopralluogo, nell'ottica di dare un valore ai beni in esame con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in considerazione anche dell'analisi attuale di mercato nella zona interessata ove il prezzo unitario al metro quadro varia da € 500,00 a € 700,00, considera il seguente valore unitario al metro quadro⁴:

valore per i lotti 1 e 2 arrotondato	€	700,00
--------------------------------------	---	---------------

a cui dovranno essere applicati i coefficienti correttivi.

Per lo scrivente C.T.U., il valore stimato è medio tra i macro-valori (minimi-massimi) accertati nei vari osservatori immobiliari ritenuti dei più influenti sul mercato immobiliare (Agenzia del Territorio⁵ OMI e Consulente Immobiliare⁶), ossia:

osservatorio	tipologia edilizia	2^ semestre / 2014 (€/mq.)		
		minimo	massimo	media
Agenzia del Territorio	laboratorio	€ 500,00	€ 900,00	€ 725,00
Consulente Immobiliare	laboratorio	€ 700,00	€ 800,00	

Il valore unitario è applicato alla superficie lorda e ai coefficienti di valutazione, ed il valore ottenuto comprende anche il valore dei

⁴ Si precisa che i metri quadri determinati per le unità immobiliari del lotto 1 e 2 sono lordi e il prezzo unitario indicato per il valore unitario tiene già conto che la stima è con superficie lorda.

⁵ I valori accertati sono riferiti alla zona artigianale del territorio del Comune di Castelfiorentino.

⁶ I valori accertati sono riferiti al territorio di Castelfiorentino del Consulente Immobiliare n°965 del 15/12/2014.

resede esterni sia esclusivi e sia a comune senza considerare un valore unitario applicato alla superficie.

Quindi il macro-valore unitario determinato viene applicato al prodotto dei coefficienti di valutazione suddivisi per il Lotto 1 e il Lotto 2, così considerati:

unità immobiliare Lotto 1	
buona superficie e buona suddivisione interna per l'uso destinato, ma non facilmente fruibile e adattabile per altre attività senza l'esecuzione di opere	0,95
servizi accessori esterni non ottimali per mancanza di spazi sufficienti alle manovre, stoccaggi e parcheggi	0,93
il locale per l'uso destinato, risulta in buono stato di manutenzione, ma per la servitù di passo per accedere al Lotto 2 (quindi diminuisce lo spazio esterno) ritiene di applicare una limitazione	0,97
posizione del fabbricato buona e anche buona la viabilità di accesso alla zona artigianale-industriale Malacoda	1,00
Totale dei coefficienti da applicare	0,8570
unico coefficiente da applicare alla superficie del piano primo per difficile accesso per la destinazione attuale, in quanto i materiali accatastati possono essere soltanto movimentati con muretto interno, oltre alla mancanza di ascensore e montacarichi	0,3500
unità immobiliare Lotto 2	
buona superficie e altezza per l'uso destinato, ma è limitativa l'insufficiente spazio esterno e l'accesso a comune con altra attività	0,95
servizi accessori nella norma ma non importanti per l'uso destinato ed è limitativa la mancanza dei servizi igienici	0,93
il locale per l'uso destinato è funzionale e appetibile se collegato al Lotto 1 quindi è una limitazione	0,85
il locale per l'uso destinato, risulta in buono stato di manutenzione	1,00
posizione del fabbricato buona e anche buona la viabilità di accesso alla zona artigianale-industriale Malacoda	1,00
Totale dei coefficienti da applicare	0,7510
unico coefficiente per la tensostruttura da applicare alla superficie del resede coperto	0,1500

Pertanto il più probabile valore di stima delle unità immobiliari suddivisi nel Lotto 1 e Lotto 2 è dato dal seguente prodotto tra:
superficie lorda x coefficienti valutativi x valore unitario, ossia:

unità immobiliare		sup.	coeff.	€/mq.	più probabile valore di stima
Lotto 1	terra	1.098,88	0,8570	€ 700,00	€ 659.216,31
	primo	1.059,40	0,3500	€ 700,00	€ 259.553,22
sommano					€ 918.769,53
totale Lotto 1 arrotondato					€ 920.000,00
Lotto 2	terra	849,42	0,7510	€ 700,00	€ 446.525,23
	terra	316,31	0,1500	€ 700,00	€ 33.212,55
sommano					€ 479.737,78
totale Lotto 2 arrotondato					€ 480.000,00
totale Lotto 1 e Lotto 2					€ 1.400.000,00

alla stima complessiva dei Lotti dovranno essere detratti i costi necessari alla presentazione delle pratiche di Attestazione di Conformità a Sanatoria, quantificato in circa € 15.000,00 / € 20.000,00 tenuto conto delle sanzioni e delle spese tecniche.

Secondo lo scrivente C.T.U. i valori stimati sono coerenti ed in linea con le valutazioni di mercato correnti, anche in funzione della brusca caduta del mercato.

Mentre invece considerando i fabbricati occupati, come di fatto lo sono, il valore di stima dovrà essere abbattuto di una percentuale almeno del 25% e pertanto il valore è dato da:

unità immobiliare	valore di stima	coefficiente detrazione	Valore dei Lotti considerandoli occupati
Lotto 1	€ 920.000,00	25,00%	€ 690.000,00
Lotto 2	€ 480.000,00	25,00%	€ 360.000,00
totale arrotondato			€ 1.050.000,00

ooooo

5.2 - stima canone locazione: per determinare il più probabile valore

della locazione dei Lotti 1 e 2 alla data attuale, lo scrivente C.T.U. determina il canone di locazione a metro quadro lordo considerando un valore di:

valore locazione metro quadro lordo mediato tra i due piani: terra e primo per il Lotto 1	€	28,00
valore locazione metro quadro lordo per il fabbricato del Lotto 2	€	25,00
valore locazione per la tensostruttura Lotto 2	€	10,00

poiché secondo lo scrivente C.T.U. è valore medio tra i macro-valori (minimi-massimi) accertati nei vari osservatori immobiliari, quindi il valore locativo annuo è dato dal seguente calcolo:

unità immobiliare		sup.	€/mq.	più probabile valore di stima	
				valore	arrotondato
Lotto 1	immobile	2.158,28	€ 28,00	€ 60.431,96	€ 60.000,00
Lotto 2	immobile	849,42	€ 25,00	€ 21.235,50	€ 24.000,00
	tensostruttura	316,31	€ 10,00	€ 3.163,10	
totale annuo					€ 84.000,00

o o o o o o

5.3 - considerazione generali sulla stima attuale di mercato: lo scrivente C.T.U. ritiene di comunicare che, se i due beni oggetto di stima (Lotto 1 e Lotto 2), fossero stimati in unico Lotto e quindi non divisi, la stima aumenterebbe di circa il 10% poiché non vengono considerate le limitazioni indicate nei coefficienti valutativi per gli accessi, per la servitù di passo, etc.. Pertanto il valore complessivo dei due Lotti in unico fabbricato ammonterebbe a circa € 1.500.000,00 / € 1.600.000,00.

Altra considerazione che ritiene di comunicare lo scrivente C.T.U. è sul momento attuale di crisi globale del sistema finanziario, che ha

coinvolto le maggiori Banche e Istituzioni Finanziarie europee e mondiali, creando un diffuso ed allarmante grado di incertezza nel mercato immobiliare dell'Europa e del resto del mondo.

Chiaramente in tale scenario è possibile che i prezzi e i valori incontrano una estrema variabilità, fino a quando il mercato non avrà recuperato condizioni di stabilità, ed inoltre la persistente carenza di liquidità consegue una oggettiva difficoltà a concludere transazioni di vendita nel breve periodo.

Pertanto è consigliabile porre particolare attenzione all'evoluzione della situazione generale e di avere cura, soprattutto nel caso che la proprietà attuale si appresti in tempi brevi a dar corso a transazioni o dovessero i beni essere messi all'asta, che probabilmente non ci sarebbero offerte che soddisfino la stima attuale, ma il valore potrebbe abbattersi anche di un 25% - 30% e quindi con valore finale di stima sotto il milione di euro.

oooooooooooooooooooo

6) Conclusioni

Lo scrivente tecnico giunto per argomentazione dei fatti, sostiene che il valore di stima delle due unità immobiliari suddivise nel Lotto 1 e Lotto 2, di proprietà della Società _____ s.r.l. in liquidazione e/o Società _____, poste entrambe nel Comune di Castelfiorentino (FI) località Malacoda Via Niccolò Copernico n°4, stime suddivise in valore di mercato considerando i beni liberi e considerandoli occupati, sono pari a:

considerando i beni liberi	Lotto 1	€ 920.000,00
	Lotto 2	€ 480.000,00
sommano		€ 1.400.000,00

considerando i beni occupati (come in effetti lo sono)	Lotto 1	€ 690.000,00
	Lotto 2	€ 360.000,00
sommano		€ 1.050.000,00

alle stime sopraindicate dovranno essere detratti i costi necessari per la necessaria presentazione delle pratiche di Attestazione di Conformità a Sanatoria, quantificate in circa € 15.000,00 / € 20.000,00.

oooooooooooooooooooo

Il C.T.U. nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto al quesito postogli, si ritiene a disposizione per ogni eventuale chiarimento. Con osservanza.

Firenze li, 23 febbraio 2015

Il Consulente Tecnico di Ufficio
(Geom. Massimo Barbieri)

allegati:

- 1) incarico
- 2) visura catastale
- 3) planimetria catastale Lotto 1
- 4) planimetria catastale Lotto 2
- 5) elaborato planimetrico
- 6) estratto di mappa
- 7) fotografie fabbricato esterno
- 8) contratto affitto ramo d'azienda
- 9) copia ispezioni ipotecarie
- 10) stralcio Concessione Edilizia 548/1984
- 11) stralcio Concessione Edilizia 271/1987
- 12) stralcio Concessione Edilizia 756/1998
- 13) stralcio Concessione Edilizia 679/2001
- 14) stralcio D.I.A. n°247/2004

- 15) stralcio Certificato di Agibilità
- 16) planimetria schema antincendio
- 17) documentazione fotografica Lotto 1
- 18) documentazione fotografica Lotto 2

TRIBUNALE DI FIRENZE

oooooooooooooooooooo

Oggi febbraio 2015

avanti al è personalmente comparso il Geom. Massimo Barbieri nato a Firenze il 16/07/1967 ivi residente in Via Guglielmo Marconi n°12 e studio a Firenze Via Guglielmo Marconi n°16.

Il quale presenta la Perizia che precede, dichiarando di confermarla e di ratificarla in ogni sua parte e di volerla asseverare mediante giuramento.

Ammonito a norma di legge, il richiedente giura, ripetendo la formula: "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLA FUNZIONE COMMESSAMI E DI NON AVERE AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA". L.C.S.

Firenze li, febbraio 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Massimo Barbieri)



STUDIO BARBIERI

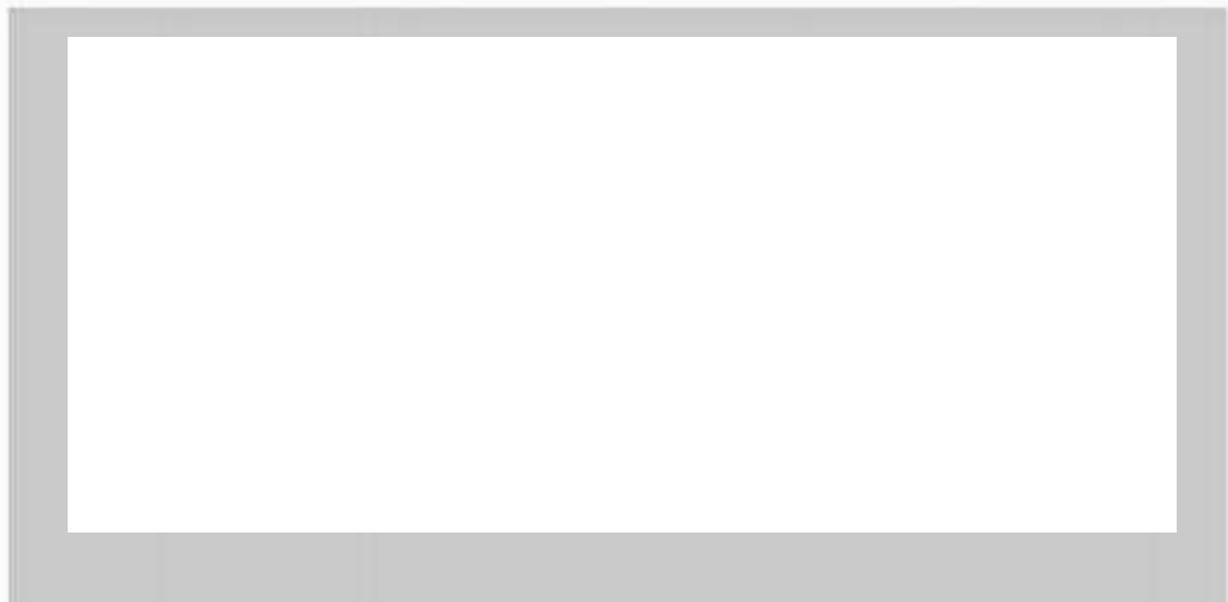
Geom. Massimo Barbieri

50131 Firenze - Via Guglielmo Marconi n°16
tel 055 5002046 fax 055 5001990 cell 335 6131511
massimo@studiobarbieri.org - www.studiobarbieri.org

**TRIBUNALE DI FIRENZE
CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

aggiornamento stima

Fallimento n°91/2016:



Giudice Delegato:

Dr.ssa Silvia Governatori

Curatore:

Dr. Massimiliano Rossi

TRIBUNALE DI FIRENZE

terza sezione civile

oooooooooooooooooooo

Fallimento:

Registro Generale: **91/2016**

Giudice: **Dr.ssa Silvia Governatori**

Curatore: **Dr. Massimiliano Rossi**

oooooooooooooooooooo

Il sottoscritto Geom. Massimo Barbieri, con studio in Firenze Via Guglielmo Marconi n°16 iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, membro associato dell'APE associazione dei periti e degli esperti della Toscana (istituto per la tutela e qualità della consulenza giudiziaria) e in possesso del certificato UNI 11588:2014 (valutatore immobili), nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Silvia Governatori (vedi allegato n°1) per il fallimento di cui in oggetto con la presente relazione aggiorno la stima già redatta per il concordato preventivo e già depositata in data 26/02/2015, per i beni caduti nell'attivo fallimentare formato da due unità immobiliari distinte. Lo scrivente C.T.U. aveva ritenuto di suddividere i beni in due lotti: Lotto 1 e Lotto 2 mentre con la perizia di aggiornamento in unico lotto e sono inseriti in fabbricato ad uso industriale posto nel **Comune di Castelfiorentino (FI)** nella zona artigianale-industriale, località **Malacoda** in **Via Niccolò Copernico n°4**.

A seguito del variato mercato immobiliare attuale rispetto all'epoca della stima effettuata nel mese di febbraio 2015 e da comunicazione



del Curatore a seguito di istanza del 31/05/2016, i beni da considerarsi in unico lotto ai fini della stima liberi e non locati. Pertanto procedo all'aggiornamento del più probabile valore di mercato e rimette la seguente

RELAZIONE

per rispondere compiutamente al quesito suddivido la relazione nei seguenti capitoli:

- 1) *Sintesi descrizione dei beni;*
- 2) *Regolarità urbanistica;*
- 3) *Verifica CC.RR.II.*
- 4) *Valore aggiornamento di stima;*
- 5) *Riepilogo e conclusioni.*

oooooooooooooooooooo

1) Sintesi descrizione dei beni

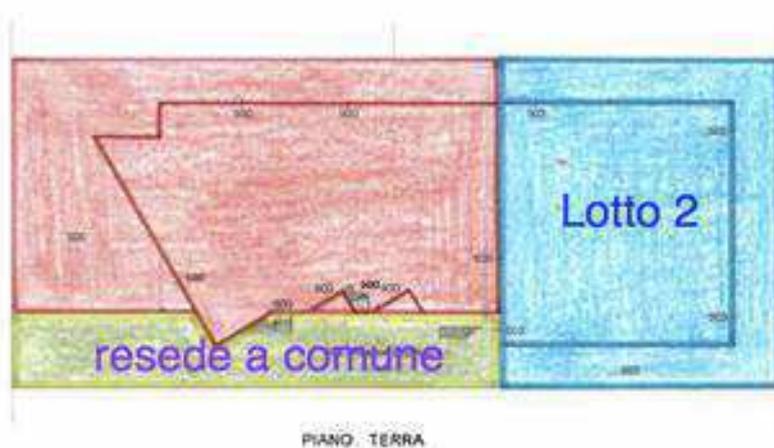
La descrizione dei beni di stima sono ripresi dalla perizia già depositata cui fa riferimento la presente integrazione e, in sintesi i due fabbricati 1 e 2 posti nel Comune di Castelfiorentino (FI) zona artigianale-industriale località Malacoda in Via Niccolò Copernico n°4, sono riportati nella seguente foto aerea:

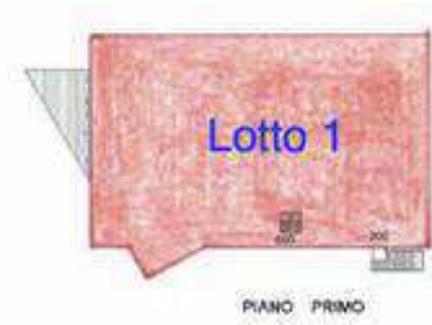


e all'Agenzia delle Entrate del Comune di Castelfiorentino (vedi allegato n°2 e 2a) i beni risultano intestati esattamente alla proprietà in liquidazione per il sub 500, mentre per l'altro sub 503 è ancora intestato (presumo per carenza di voltura catastale) a , ed entrambi i beni ubicati in Via Niccolò Copernico n°4 e così rappresentati e censiti:

<i>foglio di mappa</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>classamento</i>
69	205	500	fabbricato 1 - D/8 fabbricato commerciale Via Niccolò Copernico, 4 piano terra e primo - rendita € 9.003,00
69	205	503	fabbricato 2 - D/8 fabbricato commerciale Via Niccolò Copernico, 4 piano terra rendita € 9.003,00

per opportuna facilità di lettura si riporta l'elaborato planimetrico per identificare le unità immobiliari, di cui il fabbricato 1 è disposto su due livelli e campito di colore rosso, il fabbricato 2 è campito di colore celeste e disposto su unico piano e il resede a comune campito di colore giallo, ossia:





La descrizione dei singoli beni (fabbricato 1 e 2) come già indicato sono riportate nella perizia già depositata e, per opportuna conoscenza allego stralcio delle descrizioni del fabbricato 1 (ex lotto 1 vedi allegato n°3a) e del fabbricato 2 (ex lotto 2 vedi allegato n°3b), ed in forte sintesi si ha:

fabbricato 1: l'unità immobiliare ha forma geometrica piana pressoché di un rettangolo ed è formata da due piani fuori terra, ed ha affacci e accessi dal resede circostante per tre lati il fabbricato, di cui un lato attesta la Via Niccolò Copernico; la superficie complessiva lorda è di mq. 2.158,28 e, per quanto accertato (nel sopralluogo del 2013 l'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione), ed è ragionevolmente appetibile sia per la destinazione attuale, sia per la superficie e dislocazione dei vani e servizi oltre che per la posizione in zona prettamente artigianale-industriale, ma l'appetibilità è maggiore se l'edificio fosse unito, come di fatto lo è, con l'edificio del fabbricato 2;

fabbricato 2: l'unità immobiliare ha forma geometrica piana pressoché quadrata ed è formata da unico piano con altezza interna di mt.8,50 ed ha affacci e accessi dal resede circostante per tre lati e

dall'unità immobiliare fabbricato 1 mediante apertura interna; la superficie complessiva lorda è di mq. 849,42 oltre la tensostruttura e, oltre a quanto accertato nella descrizione analitica l'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione, sia nella porzione interna che nella porzione esterna costituita da una tensostruttura mobile per il carico e scarico merci realizzata con struttura portante in profilati metallici zincati e telo in pvc bianco; la tensostruttura è a parziale copertura dei resede circostanti per due lati.

oooooooooooooooooooo

2) Regolarità urbanistica

Ai fini della Legge 47/85 per quanto riguarda la conformità urbanistica e edilizia del fabbricato l'iter delle pratiche edilizie, è stato descritto nella perizia già depositata ed in forte sintesi non si rileva particolari problematiche e/o difformità edilizie, salvo le normali tolleranze grafiche e quanto già indicato nella descrizione dei singoli lotti (vedi allegati n°3 e 4), ossia:

fabbricato 1: risultano varie irregolarità planimetrie e di destinazione dei vani per realizzazione di pareti divisorie, servizi igienici e diverso uso dei locali, ma tali opere non costituiscono difformità sostanziali poiché non viene apportato aumento di superficie e volume, pertanto è necessario depositare progetto per attestazione di conformità;

fabbricato 2: non risultano irregolarità importanti, salvo che la tensostruttura è stagionale e quindi nei mesi estivi deve essere smontata e le dimensioni della struttura è superiore con quanto

dichiarato nella pratica D.I.A., quindi sarà necessario il deposito di una pratica edilizia a sanatoria e/o a correzione delle dimensioni della tensostruttura.

oooooooooooooooooooo

3) Verifica CC.RR.II.

Dalla verifica effettuata in CC.RR.II. per la perizia depositata nel mese di febbraio 2013 e aggiornamento del già eseguito luglio 2016 risultano i seguenti gravami e trascrizioni:

- (a) trascrizione 5118 del 12/06/2002 atto c/v Notaio Coppini per acquisto beni in Castelfiorentino;
- (b) iscrizione 6821 del 30/07/2002 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili in Castelfiorentino;
- (c) 627 del 04/02/2014, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Pistoia per decreto ingiuntivo di € 225.000,00 per capitale di € 149.655,21 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole e Montagna Pistoiese Società Cooperativa, grava beni Castelfiorentino NCEU F.69 part.205 sub.503 e sub.502 bcnc oggetto di stima ed altri beni non facenti parte della presente relazione;
- (d) 1144 del 03/03/2014, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Firenze per decreto ingiuntivo di € 350.000,00 per capitale di € 254.984,50 a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A., grava beni Castelfiorentino NCEU F.69 part.205 sub.503 e sub.502 bcnc oggetto di stima ed altri beni non facenti parte della presente relazione;
- (e) 5543 del 09/09/2014, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Pisa per decreto ingiuntivo di € 206.209,55 anche per capitale a favore di Banco di
grava beni Castelfiorentino NCEU F.69 part.205 sub.503 e sub.502 bcnc oggetto di stima ed altri beni non facenti parte della presente relazione;
- (f) 7192 del 24/11/2014, atto per fusione di società per incorporazione a favore
in liquidazione sul bene Castelfiorentino NCEU F.69 part.205 sub.500.
- (g) 819 del 04/02/2015, trascrizione della sentenza di Concordato Preventivo a favore massa dei creditori del concordato preventivo e grava sui beni Lotto 1 e Lotto 2 identificati sub.500 e sub.503.
- (h) 4443 del 01/07/2015, ipoteca giudiziale rep. 927 del 26/02/2014 per

decreto ingiuntivo (vedi allegato n°4a) a favore C.R. Di Volterra S.p.A. In estensione a quello già iscritto (1144/169);

- (i) 150 del 11/01/2016, iscrizione contro Equitalia Centro SpA rep. 1522/4116 del 08/01/2016 ipoteca amministrativa (vedi allegato n°4b) per capitale di € 313.455,05;
- (j) 4133 del 23/05/2016, trascrizione della sentenza di fallimento rep. 93 del 11/04/2016

Il tutto salvo errori e/o omissioni.

oooooooooooooooooooo

4) Valore aggiornamento di stima

Lo scrivente C.T.U. nella relazione febbraio 2015 aveva stimato i due lotti considerandoli occupati (come di fatto lo erano e sono) oltre che stimandoli liberi, ossia:

<i>immobili</i>	<i>libero</i>	<i>occupato</i>
Lotto 1	€ 920.000,00	€ 690.000,00
Lotto 2	€ 480.000,00	€ 360.000,00
sommano	€ 1.400.000,00	€ 1.050.000,00

dichiarando altresì che se il bene fosse ceduto in unico lotto poiché integrati e comunicanti, il valore ammonterebbe a circa € 1.500.000,00 / € 1.600.000,00.

ooooo

A seguito dei nuovi accertamenti del mercato immobiliare per l'ulteriore aggravamento della crisi immobiliare dal 2015 ad oggi, specialmente per i fabbricati del settore terziario e industriale come per il caso di specie, ritiene lo scrivente C.T.U. di rivedere e rivalutare la stima del 2015.

Da quanto si percepisce dal "sistema immobiliare" l'investimento negli immobili rende molto poco (intorno al 4%) ed è oberato da una

tassazione eccessiva, oltre che ad un lungo periodo di mancata rivalutazione. Pertanto oltre altri fattori che analisti hanno divulgato e descritto, secondo lo scrivente sono i problemi che rendono gli immobili commerciali con minore appetibilità.

Pertanto a seguito delle premesse, lo scrivente C.T.U. ritiene di applicare una motivata percentuale di detrazione alla stima già redatta nella relazione depositata nel mese di febbraio 2015, al fine di stimare l'attuale e più probabile valore di mercato del bene, considerando un unico lotto e non due separati.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciata, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello *de quo*. Nel merito ho proceduto con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo come nella precedente perizia e il punto di partenza ai fini della stima di una percentuale da detrarre al valore del 2015 è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e degli altri operatori immobiliari: Consulente Immobiliare, Nomisma, etc. e da indagini di mercato. Per l'area industriale di interesse (Periferica/zona produttiva località Pesciola/Malacoda) l'OMI, suggerisce i valori di riferimento per i capannoni industriali e per i laboratori ma, non è disponibile una indicazione specifica per gli uffici ricordando che il fabbricato 1 ha una porzione ad uffici. I valori unitari di riferimento OMI è individuato in un intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica e rispetto alla perizia del 2015, le quotazioni sono diminuite per tutte e

tre le categorie rispetto alle valutazioni presenti in banca dati del 2[^] semestre 2015 come si può evincere dalla seguente tabella:

tipologia	2 [^] semestre 2015		2 [^] semestre 2014	
	minimo	massimo	minimo	massimo
capannoni industriali	€ 400,00	€ 750,00	€ 500,00	€ 800,00
capannoni tipici	€ 450,00	€ 800,00	€ 500,00	€ 900,00
laboratori	€ 500,00	€ 1.000,00	€ 600,00	€ 1.000,00

e vista la tendenza dal 1[^] semestre 2015¹ ad oggi (già 2[^] semestre 2016), le valutazioni diminuiscono ancora; le diminuzioni sono state riscontrate anche negli altri operatori di mercato citati, anche se con diverse percentuali e valutazioni.

Per l'aggiornamento della stima lo scrivente C.T.U. ritiene di mantenere inalterati i coefficienti adottati nella perizia citata cioè: 0,857 e 0,350 per il fabbricato 1 e 0,751 e 0,150 per il fabbricato 2 mentre per la percentuale da applicare al valore unitario stimato, si riportano le seguenti considerazioni. Il valor medio OMI come si evince dalle tabelle è diminuito mediamente di circa il 12% - 15% dal 2015 ad oggi; con i coefficienti correttivi descritti e applicati nella stima citata ho tenuto conto della obsolescenza tecnologia, funzionale e del deprezzamento per vetustà². E' evidente però, applicando soltanto il valore aggiornato OMI e i coefficienti di valutazioni già stimati, non è sufficiente per cogliere la svalutazione

- ¹ All'epoca della stima (febbraio 2015) non c'erano i riferimenti del 1[^] gennaio 2015 che ammontano oggi per i capannoni industriali con stesse prezzi unitari, mentre per capannoni tipici minimo € 450,00/mq e massimo € 850,00/mq e laboratori minimo € 500,00/mq e massimo € 900,00/mq.
- ² A riguardo della vetustà, considerando che la vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare si può assumere pari a 100 anni e a questo proposito si osservi che le unità immobiliari hanno 30 anni e, con opportuni interventi di manutenzione, sono certamente in grado di resistere per almeno altri 70 anni e delle varie singolarità intrinseche ed estrinseche delle due unità immobiliari.

connessa al particolare andamento del mercato immobiliare e il prezzo unitario più corretto ai beni di perizia. Infatti negli ultimi anni, come già detto, la situazione economica del paese Italia ha determinato una significativa riduzione delle quotazioni immobiliari (soprattutto per quelli a destinazione produttiva) e, nel caso del comune di Castelfiorentino da fonti Nomisma, Consulente Immobiliare, Istat, si stima ulteriormente nella misura del 5%. Pertanto la quotazione degli immobili di perizia per l'andamento particolare del mercato, per lo stato dei luoghi e quanto descritto, il prezzo unitario si attesta intorno ai 650-700 €/mq.

Per tutto quanto sopra secondo lo scrivente C.T.U. il più probabile valore di mercato dei due lotti, si determina considerando una sua diminuzione rispetto alla quotazione della perizia del 2015, proporzionalmente a quanto si è verificato per la diminuzione delle valutazioni OMI, una ulteriore riduzione per le considerazioni dette, oltre ad una maggiorazione che tiene conto della maggiore appetibilità del bene considerandolo unico lotto, ritiene di applicare una minima percentuale di ribasso non superiore al 5% al prezzo applicato nel 2015 ($€ 700,00 \times \text{circa } - 4\% / 5\% = \text{pari ad } € 30,00$), ossia:

unità immobiliare	superficie	coefficiente	€/mq	più probabile valore di mercato	
fabbricato 1	terra	1.098,88	0,8750	€ 670,00	€ 644.218,40
	primo	1.059,40	0,3500	€ 670,00	€ 248.429,30
fabbricato 2	terra	849,42	0,7510	€ 670,00	€ 427.402,66
	terra	316,31	0,1500	€ 670,00	€ 31.789,16
sommano					€ 1.351.839,52
totale arrotondato					€ 1.352.000,00

e secondo lo scrivente C.T.U. valore coerente ed in linea con le valutazioni di mercato correnti. Il valore a base d'asta dell'unità immobiliare invece è dato dal seguente coefficiente di deprezzamento espresso in percentuale, ossia:

VALORE A BASE D'ASTA		
valore della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima	€ 1.352.000,00	x
abbattimento in percentuale per difficoltà asta e per quanto riportato in narrativa per l'unità immobiliare	1,50%	=
Il più probabile valore di stima dell'unità immobiliare a base d'asta	€ 1.331.720,00	
valore complessivo a base d'asta del fabbricato. valore arrotondato	€ 1.332.000,00	

oooooooooooooooooooo

5) Riepilogo e conclusioni

Lo scrivente tecnico giunto per argomentazione dei fatti, sostiene che il valore aggiornato di stima dell'unità immobiliare individuata nel fabbricato 1 e fabbricato 2, di proprietà della
 . in liquidazione, poste entrambe nel Comune di Castelfiorentino (FI) località Malacoda Via Niccolò Copernico n°4,
 stima suddivisa in valore di mercato considerando i beni liberi e valore a base d'asta, sono pari a:

Ubicazione, piano e destinazione	valore di mercato	valore a base d'asta
Via N.Copernico, 4 T-1 commerciale	€ 1.352.000,00	€ 1.332.000,00

Lo scrivente C.T.U. nel caso i beni vengono ceduti separati, come indicato nella prelazione del 2015, ritiene di applicare alla somma

dei valori a base d'asta diminuzione di circa il 8% / 10%, poiché riemergono le limitazioni indicate nei coefficienti valutativi per gli accessi, per la servitù di passo, etc. pertanto il valore dei due Lotti in unico fabbricato ammonterebbe a:

VALORE A BASE D'ASTA per acquisto in due Lotti 1 e 2

valore Lotto 1 (diminuzione di circa l'8% / 10%)	€ 820.000,00	+
valore Lotto 2 (diminuzione di circa l'8% / 10%)	€ 420.000,00	+
sommano	€ 1.240.000,00	
abbattimento in percentuale per difficoltà asta e per quanto riportato in narrativa per l'unità immobiliare	1,50%	=

valore complessivo a base d'asta dei due unità immobiliari lotti 1 e 2 arrot. € 1.222.000,00

oooooooooooooooooooo

Il C.T.U. nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto all'integrazione richiesta, si ritiene a disposizione per ogni eventuale chiarimento. Con osservanza.

Firenze li, 26 settembre 2016

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Geom. Massimo Barbieri)



allegati:

1 - incarico stima aggiornamento

2 e 2a - visure catastali aggiornata

3a e 3b - stralcio descrizione fabbricato 1 e 2

4a e 4b – nota iscrizione 4443/2015 e 150/2016