

ALLEGATO 6

***PERIZIA DI STIMA PROF.
ING. SANDRO
CHIOSTRINI***

TRIBUNALE DI FIRENZE

N. 231/2023

Ill.ma Sig.ra [redacted] Dott.ssa [redacted]

§

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

§

INDICE

1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento	2
2. Fabbricato a Certaldo	3
2.1 Descrizione dello stato dei luoghi	3
2.2 Situazione catastale	9
2.3 Situazione edilizia ed urbanistica	10
2.4 Considerazioni propedeutiche alla stima.....	13
2.5 Stima del valore di mercato	25
3. Fabbricato a Castelfiorentino	27
3.1 Descrizione dello stato dei luoghi.....	27
3.2 Situazione catastale	31
3.3 Situazione edilizia ed urbanistica	32
3.4 Considerazioni propedeutiche alla stima.....	33
3.5 Stima del valore di mercato	37
4. Fabbricato a Gambassi Terme	38
4.1 Descrizione dello stato dei luoghi.....	38
4.2 Situazione catastale	43
4.3 Situazione edilizia ed urbanistica	43
4.4 Considerazioni propedeutiche alla stima.....	46
4.5 Stima del valore di mercato	48
5. Conclusioni	50
Allegati	51

TRIBUNALE DI FIRENZE

[REDACTED] N. 231/2023

Ill.ma Sig.ra [REDACTED] Dott.ssa [REDACTED]

§

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

§

Con provvedimento del 26.09.2023 il sottoscritto Prof. Ing. Sandro Chiostrini veniva incaricato dall'Ill.ma [REDACTED] Dott.ssa [REDACTED] di effettuare “una valutazione di congruità (o integrale nuova relazione di stima, ...) dei valori degli immobili indicati dalla società nel ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo ... incaricandolo altresì degli adempimenti delle trascrizioni di cui all'art. 93 CCII”.

Gli immobili oggetto di stima risultano i seguenti:

- fabbricato con destinazione artigianale posto a Certaldo (FI), in via Liguria n.c. 1;
- fabbricato con destinazione artigianale posto a Castelfiorentino (FI), in via Giorgio La Pira n.c. 16-18;
- porzione di fabbricato con destinazione artigianale posto a Gambassi Terme (FI), in via Guglielmo Marconi n.c. 30.

§

In ossequio all'incarico ricevuto, con la presente relazione si procederà alla descrizione dei beni immobili, indicando la loro consistenza, l'individuazione catastale e riportando gli esiti dell'esame della loro situazione urbanistico-edilizia; verranno quindi esposti gli elementi e le considerazioni utili alla definizione del loro valore di mercato, per concludere infine con l'espressione del giudizio di stima.

[REDACTED]

1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento

L'incarico svolto dallo scrivente per l'effettuazione della stima a valore di mercato dei beni immobili descritti nei paragrafi seguenti, è stato espletato compiendo le operazioni elencate di seguito:

- esame della perizia di stima redatta in data 8.06.2023 dal tecnico incaricato da [REDACTED], Geom. [REDACTED]
- esame dei titoli edilizi e dei relativi progetti predisposti per gli immobili oggetto di stima, in parte prodotti da [REDACTED] ed in parte reperiti mediante accessi presso i Pubblici Uffici;
- sopralluogo e riscontro a vista degli elaborati grafici; rilevazione di alcune misure metriche a campione; rilievo fotografico;
- rilevazione di dati circa immobili in vendita, assimilabili a quelli oggetti di stima, consultazioni con Professionisti della zona per l'individuazione dei valori unitari di trasferimento;
- stesura della presente relazione.

§

Nell'adempimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente non ha svolto operazioni ulteriori rispetto a quelle indicate ed, in particolare, non ha effettuato:

- il rilievo geometrico completo dei beni immobili;
 - prove di tenuta delle condotte, prove di funzionamento o di corretta installazione degli impianti;
 - ricognizione ed ispezione degli impianti di smaltimento dei reflui;
 - qualsiasi altra operazione che comportasse l'opera di ausiliari operativi o di concetto con specializzazione professionale diversa da quella dello scrivente.
- [REDACTED]

§

Si precisa ulteriormente che lo scopo della presente relazione è quello di stabilire un congruo valore di stima dei beni immobili nello stato in cui essi si trovavano al momento del sopralluogo e che pertanto gli accertamenti svolti si sono limitati a rilevare le informazioni ritenute strettamente indispensabili a tale scopo, secondo la prassi usuale per incarichi del tipo di quello conferito allo scrivente, con ciò non potendo escludere che situazioni occulte o non rilevabili “a vista” sulla base dell’ispezione dei luoghi possano incidere su costi e tempi del riuso dei beni in esame.

Si precisa altresì che le considerazioni di stima sono state effettuate assumendo, pur in mancanza di indagini specifiche, che tutte le caratteristiche degli immobili e delle loro dotazioni non rilevabili a vista siano da ritenersi in condizioni ordinarie rispetto alla tipologia del fabbricato ed alla sua epoca di costruzione.

I dati e le informazioni di seguito forniti non hanno quindi lo scopo di costituire una c.d. “due diligence” nel senso e con l’estensione usualmente attribuiti a tale termine e non potranno essere utilizzati per considerazioni, deduzioni, valutazioni od altro circa dati o situazioni diverse da quelle di seguito esplicitamente riportate.

2. Fabbricato a Certaldo

Nel presente paragrafo si procede alla descrizione ed alla stima del fabbricato ad uso artigianale posto in Comune di Certaldo, in via Liguria n.c. 1.

2.1 Descrizione dello stato dei luoghi

Con riferimento alle fotografie prese nel corso del sopralluogo del 13.10.2023 (prodotte in Allegato 1a) ed alla planimetria catastale del fabbricato



oggetto di stima (in Allegato 1b alla presente relazione), nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo effettuato.

§

Il fabbricato ad uso artigianale oggetto di stima risulta ubicato nella periferia Nord del Comune di Certaldo, nella zona industriale di Fraille Montebello, posta in prossimità del centro abitato di Certaldo (si veda la ripresa aerea in Fig. 1); tale zona risulta facilmente accessibile dalla SR 429 che collega l'Autopaloio Firenze – Siena (in corrispondenza di Poggibonsi) con la S.G.C. FI – PI –LI (in corrispondenza di Empoli).



Fig. 1 – Localizzazione del fabbricato oggetto di stima posto a Certaldo

Il fabbricato oggetto di stima, realizzato nei primi anni 2000 con struttura portante in elementi in c.a. prefabbricati, consiste in un capannone a pianta

rettangolare di lati ml 50 × 29 circa, circondato sui quattro lati da un resede esclusivo, interamente asfaltato, ad esclusione di una piccola porzione coperta da giardino ed aiuole; la porzione di resede asfaltata risulta destinata in parte al deposito dei materiali ed in parte al parcheggio degli automezzi.

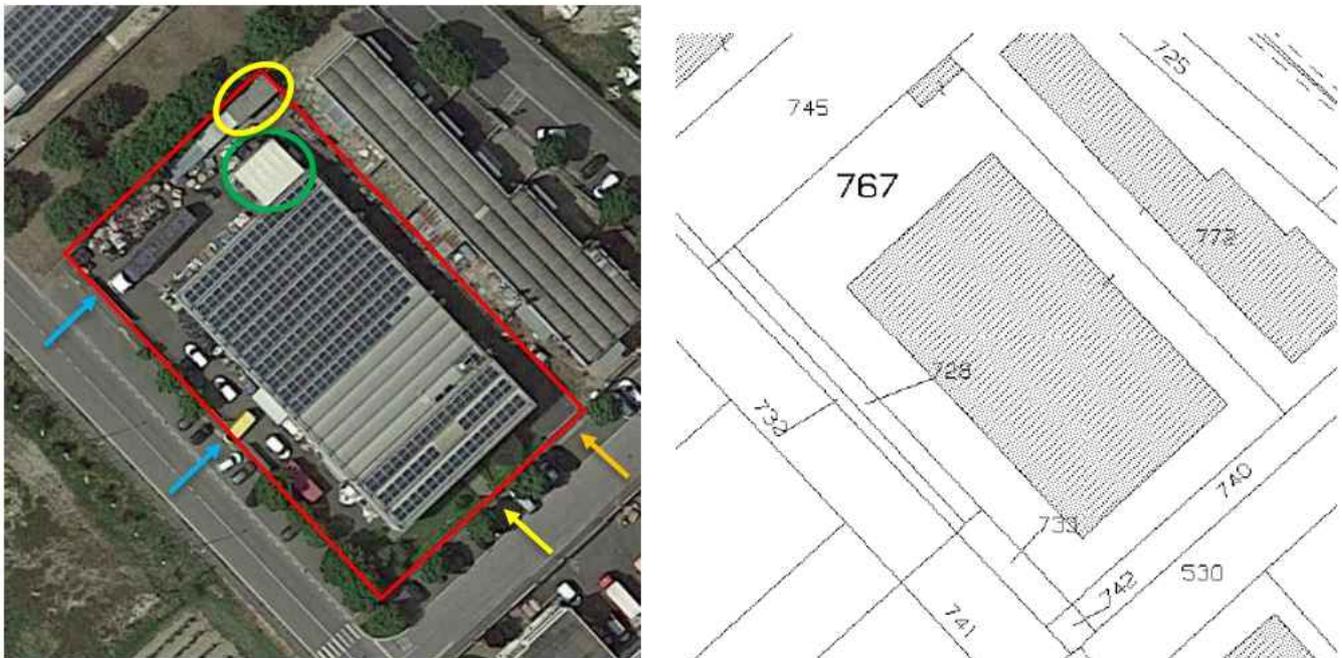


Fig. 2 – Vista aerea del fabbricato oggetto di stima ed estratto di mappa catastale

L'immobile risulta dotato di un ingresso pedonale da via Liguria n.c. 1 (indicato con una freccia di colore giallo in Fig. 2), e tre ingressi carrabili, uno da via Liguria (freccia di colore arancione) e due da via Toscana (freccie di colore celeste), questi ultimi protetti da cancelli scorrevoli.

Il fabbricato comprende un corpo anteriore a due piani fuori terra (piano terreno e piano primo) adibito ad uffici, sale riunioni, sala mostra, archivio, spogliatoio per il personale e servizi igienici (si vedano gli estratti della planimetria catastale nelle Fig. 3 e 4); tali livelli risultano collegati da due scale interne, una principale con accesso dall'atrio di ingresso aperto su via Liguria

Toscana e coperto da una pensilina (freccia di colore blu in Fig. 3), e l'altro aperto sul fronte opposto a via Liguria (freccia di colore viola in Fig. 3); in corrispondenza di quest'ultimo accesso è stata montata una copertura mobile tendonata (indicata con cerchietto di colore verde in Fig. 2 e non rappresentata nella planimetria catastale).



Fig. 4 – Estratto della planimetria catastale del piano primo del fabbricato

La proprietà risulta completata da un piccolo annesso in muratura (evidenziato con cerchietto di colore giallo in Fig. 2), posto sul fronte tergale del fabbricato principale; tale annesso comprende due locali destinati agli impianti tecnologici ed un locale deposito (si veda l'estratto della planimetria catastale in Fig. 5).

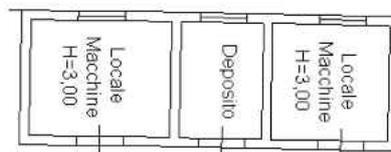


Fig. 5 – Estratto della planimetria catastale dell'annesso

In prossimità del suddetto annesso si trovano infine un box in lamiera zincata ed alcune tettoie realizzate con struttura metallica e coperte da pannelli sandwich, utilizzate per il deposito materiali; tali manufatti non risultano rappresentati nell'elaborato catastale e, come si vedrà più avanti, sono stati realizzati senza alcun titolo e, per quanto riguarda le tettoie, con struttura visibilmente precaria.

§

Dall'esame delle fotografie prodotte in Allegato 1a si osserva che il fabbricato oggetto di stima si trova in stato di manutenzione e conservazione normale, con pavimenti in cemento industriale, uffici controsoffittati con pannelli modulari, tramezzature interne realizzate in parte in cartongesso ed in parte in muratura.

Il fabbricato risulta dotato di un impianto di climatizzazione con fan coil negli uffici, impianto di riscaldamento con generatori d'aria calda nell'area destinata alla produzione, impianto di areazione / aspirazione ed impianto di allarme.

Si riporta inoltre che nell'anno 2012 la copertura del fabbricato è stata oggetto di un intervento di sostituzione delle lastre di copertura in cemento amianto con lastre grecate aluzinc 8/10; sulla nuova copertura è stato inoltre realizzato un impianto fotovoltaico costituito da n. 416 moduli fotovoltaici, per una potenza complessiva di 99,84 KW.

§

Le superfici commerciali (lorde) dei locali del fabbricato sono state desunte dalle planimetrie catastali (riportate su CAD ed opportunamente scalate in accordo con le misure prese nel corso della sessione di rilievo) e risultano dalla tabella seguente (le consistenze sono state arrotondate ai fini

della stima – la superficie coperta con la struttura tendonata retrattile non viene computata ai fini della stima, considerandola come un accessorio incidente nell'attribuzione del valore unitario di stima):

Destinazione	h [m].	Sup. lorda [mq]
locali ad uso ufficio, amministrazione e servizi al piano terreno	3,10 – 3,15	295,00
locali ad uso lavorazione e produzione	3,15 – 4,65	1.130,00
uffici al piano primo	2,70	270,00
annesso esterno e locali tecnici	3,00	24,00
resede		1.500,00

2.2 Situazione catastale

Il fabbricato oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo, nel Foglio di mappa 38 particella 767, categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) e rendita di € 10.798,00.

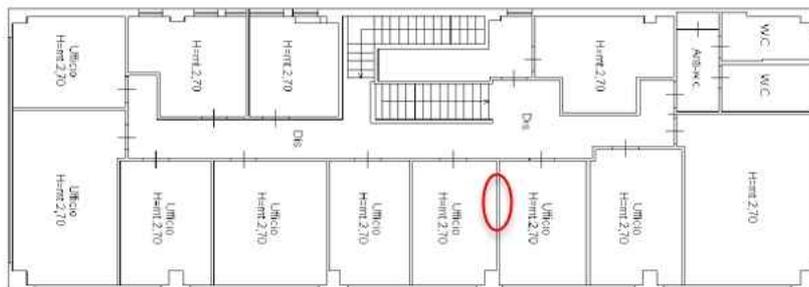
L'immobile oggetto di stima risulta intestato ad [REDACTED] C.F. [REDACTED] come risulta dalla visura catastale prodotta in Allegato 1b alla presente relazione.

§

Le rappresentazioni catastali attualmente censite, anch'esse prodotte in Allegato 1b alla presente relazione, risultano conformi allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione delle difformità riportate di seguito:

- la rampa di scarico rappresentata nella planimetria sul lato sinistro del fabbricato (guardando da via Toscana) non risulta presente (è stata eliminata);

- il box in lamiera e le tettoie con struttura metallica poste in prossimità dell'annesso esterno, non risultano rappresentate;
- al piano primo del fabbricato è stata realizzata un'apertura in una tramezzatura interna che mette in collegamento due uffici (l'ubicazione dell'apertura viene indicata in rosso nella figura seguente).



2.3 Situazione edilizia ed urbanistica

Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Certaldo, il fabbricato oggetto di stima ricade nei “Tessuti della città produttiva e specialistica” e più in particolare nel “TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare”.



Per il fabbricato oggetto di stima sono stati reperiti ed esaminati i titoli edilizi seguenti:

- concessione edilizia n. 128 rilasciata in data 8.09.1999 per la “realizzazione di fabbricato industriale”; per tale intervento, in data 8.10.1999 veniva presentato il progetto delle strutture n. 80820 presso l’ufficio del Genio Civile di Firenze; successivamente, in data 2.10.2000, veniva rilasciata la concessione edilizia n. 117 per una variante alla concessione n. 128/1999; infine, in data 11.10.2000 veniva depositata la comunicazione di fine lavori ed in data 27.02.2001 il certificato di agibilità (prot. n. 3142);
- D.I.A. n. 96 presentata in data 22.02.2000 per la “costruzione di un vano tecnico”; per tale intervento veniva presentata in data 16.06.2000 la comunicazione di fine lavori;
- D.I.A. n. 502 presentata in data 14.10.2005 per la realizzazione di “modifiche interne al laboratorio”; per tale intervento veniva presentata in data 16.11.2005 la comunicazione di fine lavori;
- D.I.A. n. 554 presentata in data 16.11.2005 per l’ “installazione di un tunnel retrattile e modifiche esterne” (queste ultime relative all’eliminazione della rampa di scarico); per tale intervento veniva presentata in data 8.02.2006 la comunicazione di fine lavori con contestuale deposito di variante finale (quest’ultima variante non è stata reperita, nonostante le ricerche effettuate presso l’Ufficio comunale);
- D.I.A. n. 438 presentata in data 25.10.2007 per la “manutenzione straordinaria per modifiche interne e realizzazione di pensilina”; per tale intervento veniva presentata in data 14.11.2007 la comunicazione di

inizio lavori, e successivamente, in data 15.11.2010 la comunicazione di fine lavori con il deposito contestuale di variante finale;

- comunicazione di inizio attività (CIA) presentata in data 6.02.2012 (prot. n. 2103) per la “modifica di alcune tramezzature interne ad un capannone industriale”; per tale intervento veniva presentata in data 30.07.2012 la comunicazione di fine lavori con contestuale deposito di variante finale;
- SCIA prot. n. 13370 presentata in data 17.07.2012 per la “sistemazione di una copertura ed installazione di un impianto fotovoltaico”; per tale intervento veniva presentata in data 23.11.2012 la comunicazione di fine lavori con contestuale deposito di variante finale;
- comunicazione di inizio attività (CIA) presentata in data 7.01.2013 (prot. 338) per la “manutenzione straordinaria per la sostituzione di alcuni pozzetti delle acque meteoriche”; per tale intervento veniva presentata in data 14.03.2013 la comunicazione di fine lavori.

Tutti i progetti relativi ai titoli sopra richiamati non vengono fisicamente allegati alla presente relazione ma restano comunque a disposizione presso lo studio dello scrivente.

§

Dall'esame dello stato dei luoghi svolto in data 13.10.2023, risulta che lo stato rappresentato nei titoli edilizi sopra elencati corrisponde allo stato di fatto, a meno delle difformità elencate di seguito:

- il box in lamiera e le tettoie con struttura metallica poste in prossimità dell'annesso esterno non risultano legittimi;
- al piano primo del fabbricato è stata realizzata un'apertura in una tramezzatura interna che mette in collegamento due uffici (si veda il



paragrafo 2.2).

2.4 Considerazioni propedeutiche alla stima

Per la determinazione del valore del complesso immobiliare in esame si è verificato in primo luogo la possibilità di utilizzare il metodo c.d. sintetico comparativo, più recentemente formalizzato secondo le procedure standard internazionali (IVS), europee (EVS) ed italiane (Norme UNI 11612:2015)¹ come MCA (Market Comparison Approach), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili od assimilabili (c.d. "comparabili") trasferiti nel medesimo periodo della data di riferimento per la stima, con prezzi e caratteristiche noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede di effettuare il confronto su base multi-parametrica delle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili da stimare con quelle di altri immobili simili (od assimilabili) trasferiti nel medesimo periodo e si basa sul principio secondo il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto (c.d. "comparabili").

Il requisito fondamentale di una corretta applicazione del metodo si fonda sull'assunzione di premesse estimative coerenti, basate su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente e con dimostrazione dei risultati; il procedimento estimativo seguito deve quindi essere chiaro ed interamente ripercorribile, a partire dall'assunzione dei dati di confronto e fino all'esplicazione del risultato raggiunto.

¹ Tecnoborsa - Codice delle Valutazioni Immobiliari - A.B.I. - Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie, 2018 - UNI 11612:2015 per gli aspetti relativa alla stima del valore di mercato degli immobili.

Il procedimento MCA consiste, in breve, nella rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili simili (comparabili) a quelli da valutare e nell'applicazione di una serie di aggiustamenti dei prezzi di trasferimento (mediante i c.d. "prezzi marginali"), in modo da costituire una base parametrica omogenea in funzione delle caratteristiche degli immobili assunti per il confronto e le corrispondenti caratteristiche del bene oggetto di stima.

§

Al fine di applicare il suddetto metodo, in generale preferibile rispetto ad altri approcci di stima, il sottoscritto ha eseguito un'accurata ricerca per individuare eventuali beni trasferiti recentemente, con caratteristiche simili ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto di valutazione.

Tale ricerca è stata condotta attraverso le operazioni seguenti:

- ricerca sul portale dell'Agenzia delle Entrate di compravendite avvenute nel periodo compreso tra il gennaio 2022 ed il giugno 2023, per immobili ad uso produttivo posti nella zona OMI dell'immobile oggetto di valutazione; tale ricerca non ha permesso di rilevare alcun trasferimento di immobili con la suddetta destinazione d'uso;

The image shows a screenshot of the Agenzia delle Entrate search interface. On the left, there is a search form with the following fields and options:

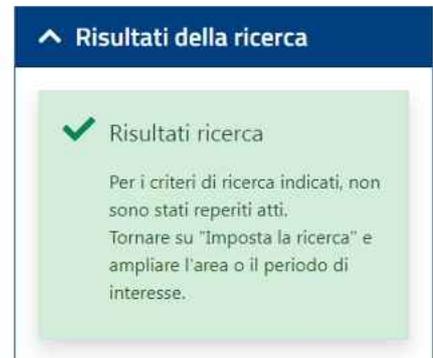
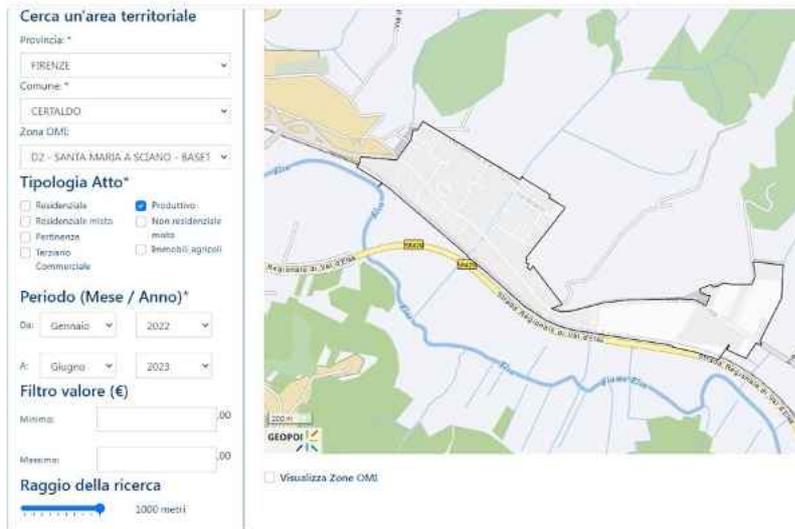
- Província:** FIRENZE
- Comune:** CERTALDO
- Zona OMI:** D1 - PETRAZZI - MONTIBELLO
- Tipologia Atto:**
 - Residenziale
 - Residenziale misto
 - Partenziale
 - Terziario
 - Commerciale
 - Produttivo
 - Non residenziale misto
 - Immobili agricoli
- Periodo (Mese / Anno):**
 - Da:** Gennaio 2022
 - A:** Giugno 2023
- Filtro valore (€):**
 - Minimo: 0,00
 - Massimo: 0,00
- Raggio della ricerca:** 1000 metri

On the right, there is a map showing the search area in Certaldo, with the River Arno and various streets visible. A legend at the bottom left of the map indicates "Visualizza Zone OMI".

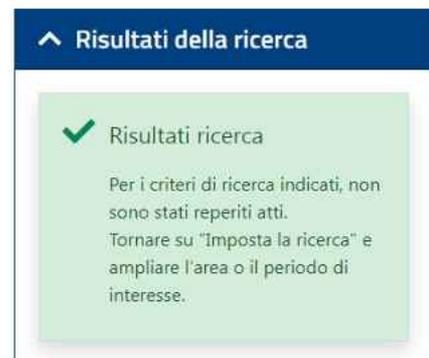
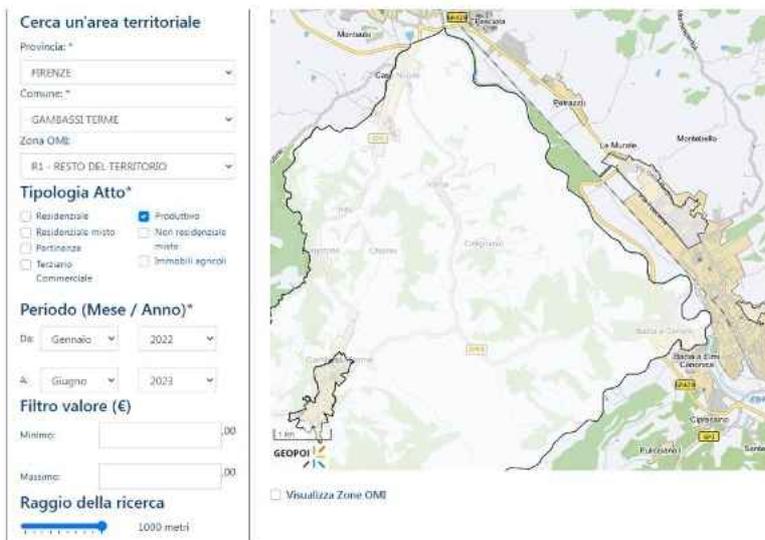
On the far right, there is a blue box titled "Risultati della ricerca" (Search Results) with a green checkmark icon. The text inside the box reads:

Risultati ricerca

Per i criteri di ricerca indicati, non sono stati reperiti atti.
Tornare su "Imposta la ricerca" e ampliare l'area o il periodo di interesse.



- la ricerca è stata quindi estesa alle aree industriali / produttive del Comune di Gambassi Terme, limitrofo a quello di Certaldo; anche in questo caso la ricerca non ha permesso di reperire alcun trasferimento nel periodo di interesse;



- infine, la ricerca è stata estesa alle aree industriali / produttive del Comune di Castelfiorentino, limitrofo all'immobile oggetto di stima; in questo caso la ricerca ha permesso di reperire un solo trasferimento nel periodo di interesse, riferito però ad un immobile trasferito per un valore

di € 340.000,00, che non può pertanto costituire un valido supporto per l'applicazione del metodo MCA;

The screenshot shows a real estate search interface. On the left, there are search filters: 'Cerca un indirizzo' with the address 'Via Giorgio La Pira 16, Castel Fiorentino (FI)'; 'Tipologia Atto*' with 'Produttivo' selected; 'Periodo (Mese / Anno)*' with 'Da: Gennaio 2022' and 'A: Giugno 2025'; 'Filtro valore (€)' with 'Minimo: ,00' and 'Massimo: ,00'; and 'Disegna geometria*' with 'Cerchio' and 'Poligono' options. The central map shows a highlighted area in Castel Fiorentino. On the right, a summary box displays: 'Produttivo - Febbraio 2023', 'Numero immobili: 1', 'Corrispettivo dichiarato: 340.000 €', a 'Dettaglio scheda' link, and property details: 'Comune di CASTELFIORENTINO', 'Zona OMI: D3', 'Immobile: PRO D07', and 'Quota trasferita 100%'.

- infine, lo scrivente ha svolto indagini dirette presso Professionisti ed alcune agenzie immobiliari specializzate nell'intermediazione di edifici ad uso industriale, confermando una decisa flessione del mercato degli immobili ad uso produttivo nella zona, ormai persistente da diversi anni, coerentemente all'esperienza diretta dello scrivente.

§

Non avendo quindi reperito alcun trasferimento di immobili idonei a costituire affidabili "comparabili" per la rilevazione dei dati di mercato, per la stima dell'immobile in esame sono stati utilizzati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare, gli annunci immobiliari presenti sui portali internet di maggiore riferimento e l'esperienza dello scrivente.

§

Preliminarmente all'espressione del valore di stima, vengono indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare, al solo scopo di fornire un

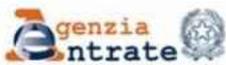
inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione del valore unitario di stima relativo allo specifico immobile.

Quotazioni del mercato immobiliare riferite all'attualità

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio, 2° semestre 2022

Comune di Certaldo – zona periferica / Petrazzi – Montebello

- per capannoni industriali, stato normale: €/mq 350,00 / 700,00;
- per capannoni tipici, stato normale: €/mq 400,00 / 700,00;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: CERTALDO

Fascia/zona: Periferica/PETRAZZI - MONTEBELLO

Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	350	700	L	1,5	3	L
Capannoni tipici	Normale	400	700	L	1,7	3	L
Laboratori	Normale	450	800	L	2,2	3,9	L

Spazio disponibile per annotazioni



§

Si osserva inoltre che dalla ricerca svolta sui portali internet di maggiore riferimento [REDACTED] sono stati reperiti, nella zona d'interesse, alcuni annunci di immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, elencati di seguito:

- “CAPANNONE IN VENDITA IN LOC. MONTEBELLO FRAILLE;
Vendesi porzione di capannone in buone condizioni collocato in zona artigianale di buona viabilità, vicino al paese di Certaldo. La

[REDACTED]

costruzione è stata ristrutturata negli anni 2000 con copertura in tegole e guaina di rame, Si tratta di un ex calzaturificio dismesso da pochi anni e si compone di due piani, al piano terra di circa 320 mq troviamo il laboratorio ancora attrezzato con l'impianto di aspirazione, la zona magazzino in parte esterna e in parte interna, e i servizi con gli spogliatoi, al primo piano di 150 mq altra zona lavorativa, uffici e servizi. Di fronte al capannone si trova un'ampia zona per i parcheggi"; l'immobile, dotato di una consistenza ben inferiore rispetto a quella dell'immobile oggetto di stima; risulta proposto al prezzo di € 290,000,00, corrispondente ad un prezzo unitari pari ad €/mq 570,00;

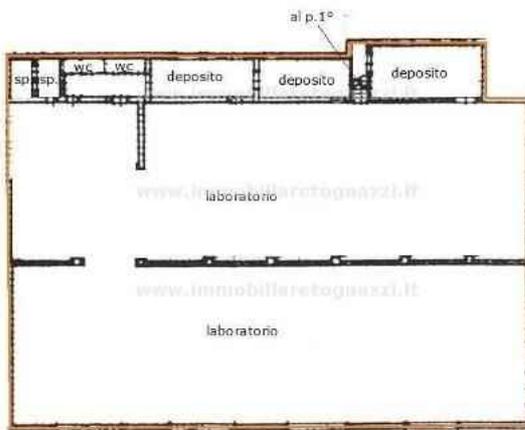


- “Porzione di capannone industriale, libero su 2 lati, di complessivi mq 1300 circa, così composto, al p.t. (mq 1.100 circa) da ampio laboratorio con altezza max 7,20 m. e min. 5,30 m. + bagni, spogliatoi e vari locali accessori; al p.1 (mq 200 circa) da uffici. Oltre piazzale/terreno

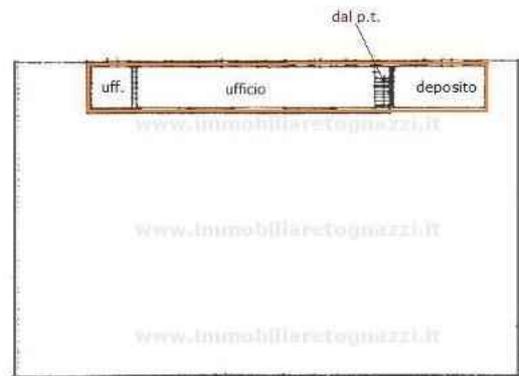
esclusivo di mq 1910"; l'immobile, posto nella zona produttiva a sud del centro abitato di Certaldo, viene proposto al prezzo di € 390.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario pari ad €/mq 300,00;



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



- “Capannone libero su 3 lati, per una superficie complessiva di mq 515 circa tutto al Piano Terra, con altezza 4,45 ml. All'interno dei 515 mq troviamo un ampio laboratorio, uffici e bagni. Gli uffici, data la loro struttura, possono essere anche ridotti oppure eliminati per ingrandire il laboratorio. Ampio piazzale privato per mq 850 circa circostante i tre lati della proprietà”; l'immobile, posto nella periferia est di Certaldo e dotato di una consistenza ben inferiore rispetto a quella dell'immobile oggetto di stima, viene proposto al prezzo di € 250.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario pari ad €/mq 480,00;



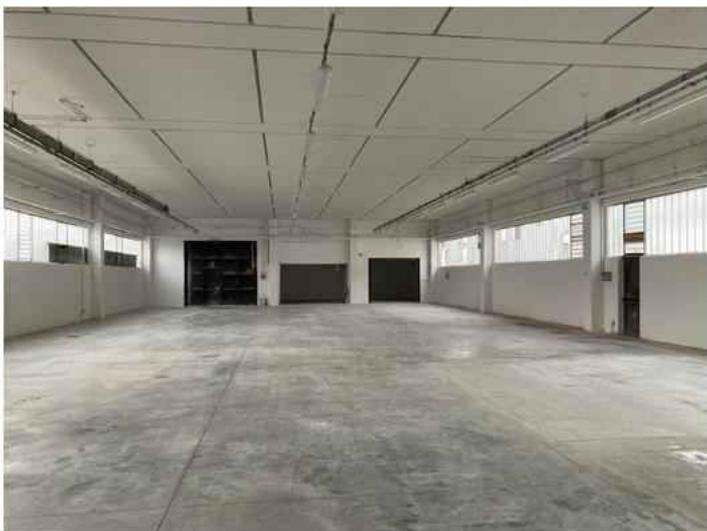


PIANO TERRA



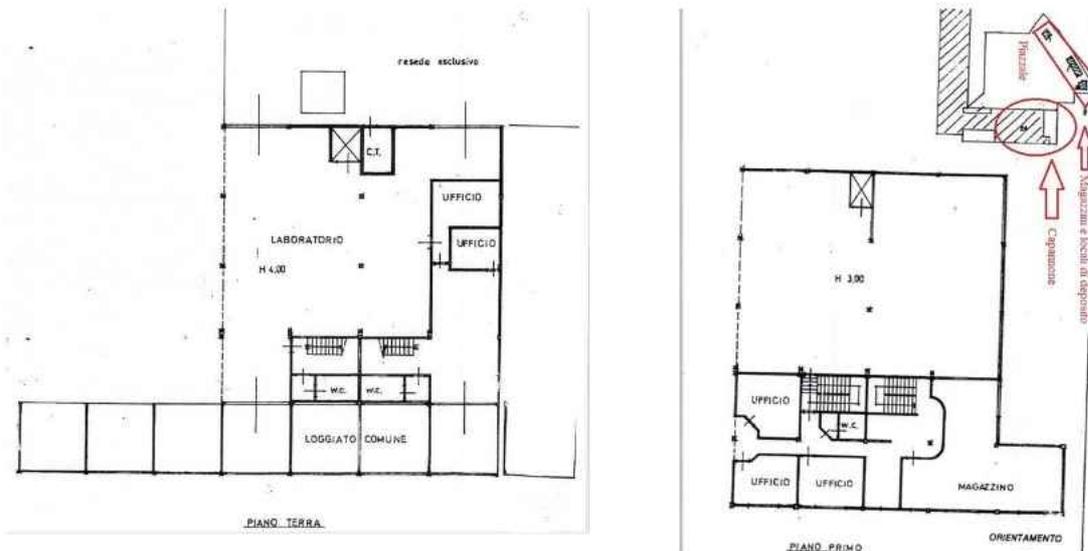
- “Si vende, in una delle principali zone industriali di Castelfiorentino, capannone artigianale di circa mq 1100 totali, oltre resede esclusivo circondante i suoi 4 lati di mq 1200 circa. L'immobile è composto da area laboratorio di circa mq 900 oltre doppio wc con antibagno, al piano terreno e da area uffici, altro doppio wc con antibagno, doppio spogliatoio oltre area magazzino, al piano primo, per ulteriori mq 200 circa. Il capannone ha un'altezza sotto trave di metri 5,05 ed un'altezza totale di circa metri 6. Due sono gli ingressi "carrabili", con altezza metri 3,5 circa e larghezza metri 4,5, da cui è possibile accedere da un lato ed uscire dal lato opposto, in caso di carico/scarico. IMMOBILE RECENTEMENTE RISTRUTTURATO, più precisamente; impianto elettrico a normativa vigente, nuovo impianto di riscaldamento ad aria alimentato da gas metano, nuovo montacarichi con portata massima kg 1.000 collegante i due livelli, bagni ed uffici con nuovi pavimenti/rivestimenti, ogni infisso interno sostituito comprese porte REI. Copertura principalmente in Eternit, risultante, dopo recenti controlli per l'attuale produzione, in ottime condizioni e distaccato dal

basamento del tetto; ovvero idoneo per attività di qualsiasi tipo”;
 l’immobile, posto nella zona industriale Pesciola – Malacoda di
 Castelfiorentino, in prossimità dell’immobile oggetto di stima, risulta
 proposto al prezzo di € 590.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario
 di €/mq 520,00;



- “A Castelfiorentino vendiamo un capannone con uffici e locali di deposito (che nel tempo sono stati adibiti a diversi scopi quali reception, uffici, centraline) situati nell’ampio piazzale murativo. ... I locali si prestano a diverse tipologie di utilizzo ed hanno degli uffici abitabili, luminosi e di bella presentazione. I metri quadri totali sono circa 1.000 di cui circa 150 sono uffici. Il piazzale è recintato ed è interamente murativo Il capannone si presenta come una ottima ristrutturazione di una vecchia fornace di cui ne mantiene l’aspetto ed una imponente ciminiera, ma che internamente è stata interamente adibita alle nuove necessità. Nel piazzale di 3.300 metri quadri troviamo anche 3 costruzioni di circa 150 mq I parcheggi di proprietà sono attualmente una decina ma la superficie permette di destinare anche altri spazi a questo tipo di utilizzo se necessario”; l’immobile, posto nella periferia sud di Castelfiorentino, a poca distanza dall’immobile oggetto di stima, risulta proposto al prezzo di € 480.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di €/mq 400,00;





§

Ulteriori elementi di raffronto sono stati acquisiti direttamente, mediante consultazioni con operatori attivi nella zona (Professionisti ed Intermediari immobiliari); valutando il complesso delle informazioni acquisite ed i prezzi medi delle richieste risultanti dagli annunci consultati (da assumere con una percentuale di riduzione compresa mediamente tra il 5 ed il 10% per tenere conto della fase di trattativa²), risulta un quadro sostanzialmente coerente dei prezzi di mercato della zona, pur ricavati per via indiretta, ovvero senza acquisire esempi concreti di trasferimenti di immobili del tipo di quello oggetto di stima nella zona di riferimento, secondo il quale fabbricati ad uso produttivo / artigianale nella zona in esame, in condizioni buone e dotati di una consistenza superiore a mq 1.000,00, potrebbero essere trasferito per un valore unitario compreso tra €/mq 350,00 ed €/mq 500,00.

§

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per valutare le varie superfici comprese nel complesso immobiliare in funzione delle loro caratteristiche, facilità di accesso, luminosità e destinazione, così da

² Il sondaggio congiunturale svolto da Banca d'Italia sul mercato della abitazioni in Italia redatto a maggio 2023, indica per il primo trimestre 2023 uno "sconto medio" sul prezzo di richiesta pari all'8,2%.

rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento del bene in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale), al quale applicare il prezzo unitario di stima riferito al singolo bene.

Per il fabbricato oggetto di stima, in funzione della specifica conformazione, è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 1,20 per i locali ad uso ufficio (dotati di caratteristiche e dotazioni superiori a quelle destinate alla lavorazione), 0,5 per i locali tecnici e 0,02 per il resede³.

Applicando i suddetti coefficienti di ragguaglio alle aree comprese nel complesso immobiliare oggetto di stima, si ottengono i valori di superficie virtuale riportati nella tabella seguente, cui attribuire il valore di stima unitario al mq:

Destinazione	h [m].	Sup. virt. [mq]
locali ad uso ufficio / amministrazione / servizi al piano terreno	3,10 – 3,15	354
locali ad uso lavorazione / produzione	3,15 – 4,65	1.130
uffici al piano primo	2,70	324
annesso esterno / locali tecnici	3,00	12
resede		30
	Totale	1.850

§

Si riportano infine le considerazioni ed il giudizio di stima già effettuati per il fabbricato in esame dal Geom. ██████████ incaricato da ██████████

Nella propria relazione dell'8.06.2023, il Geom. ██████████ espone che

³ La presenza di resedi di corredo costituisce una dotazione ordinaria di un edificio produttivo e di norma la loro incidenza viene considerata nel prezzo unitario delle superfici coperte; nel caso di specie si è preferito attribuire un peso assai limitato al resede esterno, data la sua conformazione che non permette l'agevole manovra di mezzi pesanti.

“per la stima ... ha ritenuto di non adottare sistemi matematici dovuti dall'estimo, in quanto sarebbero falsati dai valori, ma ha ritenuto più congruo rilevare i valori di mercato adottando alcuni parametri di confronto con gli immobili circostanti e tenendo conto della volumetria, degli aspetti Urbanistici sia del vigente Piano Regolatore sia delle future destinazioni, della zona, della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo degli immobili e della commerciabilità degli stessi nel mercato locale”; i valori di stima individuati dal Geom. ██████████ risultano i seguenti:

<i>Immobile</i>	<i>mq.</i>	<i>€/mq.</i>	<i>Importo €</i>
Laboratorio/magazzino al piano terra	1050,00	540,00	567.000,00
Uffici/modelleria di nuova costruzione	106,00	500,00	53.000,00
Uffici/mostra e servizi al piano terra	260,00	580,00	150.800,00
Uffici/mostra al piano primo	280,00	600,00	168.000,00
Resede privato	1500	20,00	30.000,00

Il Geom. ██████████ indica quindi un valore di stima del fabbricato pari a complessivi € 968.800,00.

2.5 Stima del valore di mercato

Lo specifico valore unitario di stima espresso di seguito, determinato sulla base dell'opera professionale dello scrivente, risente della considerazione di tutte le caratteristiche peculiari e specifiche dell'immobile in esame, sia intrinseche che estrinseche, pur mantenendosi, quanto al valore commerciale, nell'ambito dei valori tipici del mercato riportati nel precedente paragrafo.

Lo scrivente ha attentamente valutato le caratteristiche, la tipologia, le condizioni di manutenzione, la dotazione impiantistica e la consistenza del bene in esame.

§

L'immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato a destinazione produttiva / artigianale di buona consistenza, realizzato in epoca recente (primi

anni 2000), dotato di altezze interne modeste (inferiori rispetto a quella dei capannoni ordinari) e limitati spazi esterni esclusivi per il parcheggio e la manovra dei veicoli.

Sulla base dei valori unitari medi di mercato specificati nel paragrafo precedente, avendo attentamente valutato le caratteristiche, la tipologia e la consistenza del bene immobile in esame, tenuto conto delle sue caratteristiche costruttive e dimensionali, del suo stato di conservazione (buono), della grande incertezza che contraddistingue il periodo economico attuale, si indica un valore di stima unitario riferito alla superficie commerciale (ovvero lorda) di € 450,00.

Il valore di stima dell'immobile in esame, inteso a corpo e non a misura, ed espresso in cifra tonda, risulta pertanto pari ad € 830.000,00 (arr.).

§

Le spese per l'aggiornamento degli elaborati catastali e per la presentazione della pratica di sanatoria per le modeste difformità rilevate, che pure incidono in maniera irrilevante sull'importo stimato, vengono quantificate in € 6.000,00, a corpo.

§

Insieme all'espressione del valore di stima, lo scrivente tiene ad evidenziare che la richiesta di immobili a destinazione produttiva nella zona in cui ricade il bene oggetto di stima è assai limitata e quindi che, del tutto verosimilmente, la sua alienazione potrà richiedere tempi non brevissimi e, in ipotesi, potrà anche avvenire a prezzo di riduzione del valore di stima.



3. Fabbricato a Castelfiorentino

Nel presente paragrafo si procede alla descrizione ed alla stima dell'immobile ad uso artigianale posto nel Comune di Castelfiorentino (FI), in via Giorgio La Pira n.c. 16-18.

3.1 Descrizione dello stato dei luoghi

Con riferimento alle fotografie nel corso del sopralluogo del 13.10.2023 (prodotte in Allegato 2a) ed alle planimetrie dell'immobile oggetto di stima (in Allegato 2b alla presente relazione), nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi.

Il bene immobile in esame consiste in un fabbricato ad uso artigianale posto nella piccola zona industriale ubicata ad Ovest del centro abitato di Castelfiorentino (si veda la ripresa aerea in Fig. 6); tale zona, come per il fabbricato posto a Certaldo, risulta ben collegata alla SR 429.

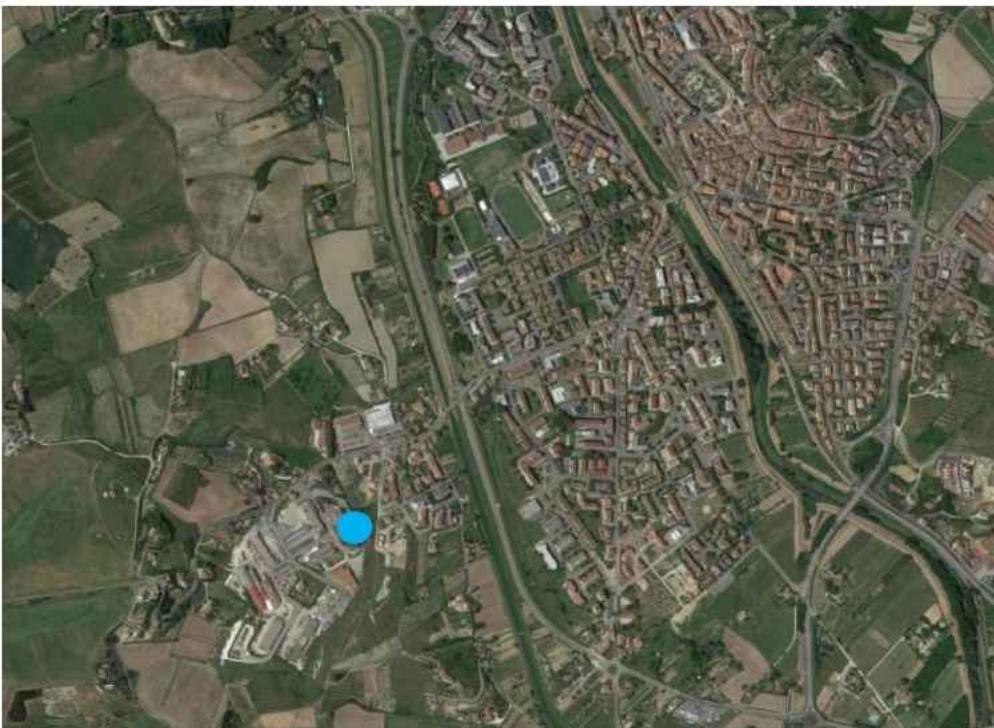


Fig. 6 – Individuazione del complesso immobiliare

Il fabbricato oggetto di stima, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Castelfiorentino nel Foglio 58, particella 745 (si veda la vista aerea e l'estratto della mappa catastale in Fig. 7), risulta dotato di un accesso principale da via Giorgio La Pira n.c. 16-18 e di un accesso secondario da via Aldo Moro n.c. 9; si riporta inoltre che il fabbricato risulta dotato, su entrambi i fronti, di un resede esterno con accesso carrabile.



Fig. 7 – Vista aerea della porzione di fabbricato oggetto di stima ed estratto di mappa catastale

Il fabbricato oggetto di stima, edificato alla fine degli anni '80 nell'ambito del "Piano di Recupero della ex Fornace Castellana", risulta costruito con struttura portante in elementi prefabbricati in cemento armato (travi e pilastri), tamponature esterne in muratura di mattoni "a cassetta", tramezzature interne in forati, e copertura realizzata in parte con travi in c.a. precompresso e manto con lastre in cemento amianto, ed in parte con solaio in

latero cemento.

Il fabbricato in esame, con pianta rettangolare, comprende una porzione distribuita su due piani fuori terra (piano terreno ed un piano in elevazione), prospettante su via Giorgio La Pira e destinata ad uffici per il piano primo, ed una porzione costituita da unico livello, aperta su via Aldo Moro.

Più in particolare, il fabbricato comprende (si vedano le planimetrie prodotte nelle Fig. seguenti):

- al piano terreno si trova un ampio spazio ad uso lavorazione / magazzino, di altezza pari a circa ml 4,00, controsoffittato con pannelli in cemento amianto e dotato di accessi carrabili su entrambi i fronti; al medesimo livello si trovano inoltre un locale spogliatoio dotato di antibagno e servizi igienici, un locale destinato a centrale termica ed un ingresso / disimpegno da cui si dipartono le scale di collegamento con il piano primo (si veda la Fig. 8);

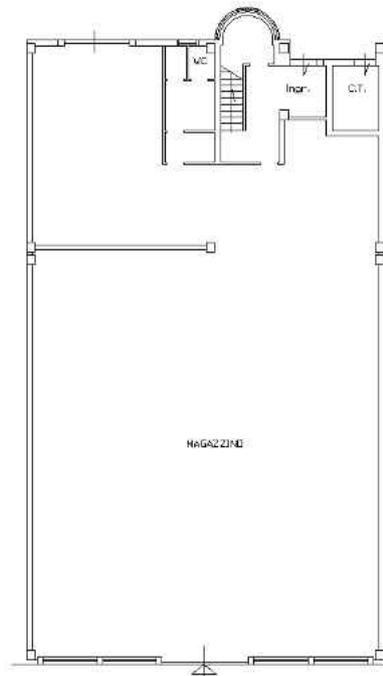


Fig. 8 – Planimetria del piano terreno

- al piano primo si trovano tre ampi locali destinati ad ufficio ed un servizio igienico finestrato, tutti disimpegnati da un piccolo corridoio; si osserva che i due uffici prospettanti su via Giorgio La Pira risultano dotati di un balcone ciascuno, mentre l'ufficio di maggiore consistenza risulta diviso in due locali mediante una parete mobile (evidenziata con una linea rossa in Fig. 9, non rappresentata nella planimetria catastale)

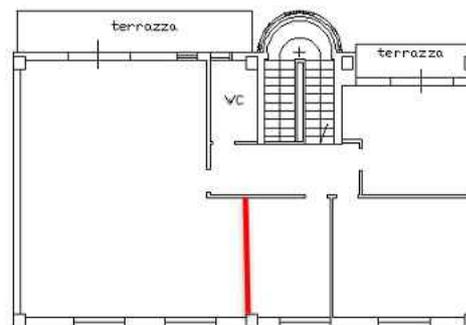


Fig. 9 – Planimetria del piano primo

§

Come riscontrabile nelle fotografie prodotte in Allegato 2a alla presente relazione, le finiture del fabbricato oggetto di stima risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile, e comprendono infissi esterni in alluminio, pavimento in cemento industriale nella zona produzione del piano terreno ed in mattonelle in monocottura per i locali uffici del piano primo.

Il fabbricato risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale ed impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia a metano, con distribuzione del calore ad aria mediante canalizzazione al piano terreno e fan coils al piano primo; gli impianti risultano dismessi dal 2006 (secondo le informazioni fornite dalla Proprietà).

L'edificio si presenta in condizioni di manutenzione mediocri, con vari

segni di umidità di risalita presenti nei locali posti al piano terreno e sui parapetti dei balconi, alcune lesioni sia nelle tramezzature interne sia nelle tamponature esterne, ed alcune lesioni su una delle travi prefabbricate a sostegno della copertura dei locali posti al piano primo; dall'analisi preliminare svolta nel corso del sopralluogo si è potuto constatare che tali lesioni potrebbero essere state causate da un cedimento fondale di uno dei pilatri su cui insistono le travi lesionate.

§

Le superfici commerciali (lorde) dei locali del fabbricato sono state desunte dalle planimetrie catastali (riotate su CAD ed opportunamente scalate sulla base delle misure prese nel corso del sopralluogo) e risultano dalla tabella seguente (le quantità sono state arrotondate ai fini della stima):

Destinazione	h [m].	Sup. lorda [mq]
piano terreno - produzione	3,95 – 4,00	467,00
piano terreno – locale tecnico		8,00
piano primo - uffici	3,00	150,00
piano primo - terrazzi		18,00
resede		340,00

3.2 Situazione catastale

L'immobile oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, nel Foglio di mappa 58, particella 745, categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) e rendita di € 4.951,20.

L'immobile oggetto di stima risulta intestato ad [REDACTED],
[REDACTED], come risulta dalla visura catastale prodotta in Allegato 2b alla presente relazione.

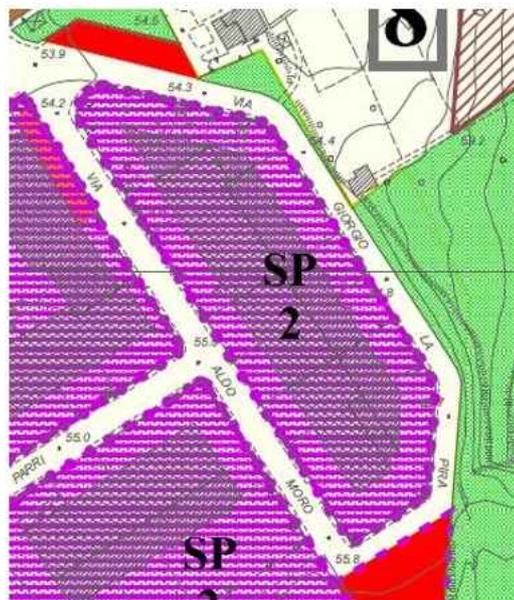
[REDACTED]

§

La rappresentazione catastale attualmente censita, anch'essa prodotta in Allegato 2b alla presente relazione, risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione della mancata rappresentazione di una tramezzatura interna posta in adiacenza al locale spogliatoio del piano terreno.

3.3 Situazione edilizia ed urbanistica

Secondo il Regolamento urbanistico del Comune di Castelfiorentino, il fabbricato oggetto di stima ricade nell'UTOE 8, in "zone produttive di completamento e saturazione".



§

Per il fabbricato oggetto di stima sono stati reperiti ed esaminati i titoli edilizi seguenti:

- concessione edilizia n. 86/86/1 rilasciata in data 20.08.1986 per la "costruzione di laboratorio artigiano sul lotto B/4 della ex Fornace Castellana";

- concessione edilizia n. 541/87/2 rilasciata in data 11.05.1988 per la variante in corso d'opera n. 1 alla concessione n. 86/86/1 per “modifiche interne e cambio di destinazione di un magazzino da destinare ad uffici e mostra”, posti al piano primo del fabbricato;
- concessione edilizia n. 88/89/3 rilasciata in data 12.07.1989 per la variante in corso d'opera n. 2 alla concessione n. 86/86/1 per “la ristrutturazione di porzione di fabbricato artigianale”;
- certificato di collaudo delle opere in c.a. e c.a.p. redatto in data 7.05.1989 dall'Arch. [REDACTED];
- permesso di uso n. 3 rilasciato per il fabbricato in esame in data 12.02.1992;
- autorizzazione edilizia n. 84/90/1 rilasciata in data 5.04.1991 per la “realizzazione di una recinzione al fabbricato artigianale”;
- comunicazione ex art. 26 della Legge 47/85 depositata in data 23.11.1991 per la realizzazione di modifiche interne al fabbricato.

Tutti i progetti relativi ai titoli sopra richiamati non vengono fisicamente allegati alla presente relazione ma restano comunque a disposizione presso lo studio dello scrivente.

§

Dall'esame dello stato dei luoghi svolto in data 13.10.2023 risulta che lo stato rappresentato nei titoli edilizi sopra elencati corrisponde esattamente allo stato di fatto riscontrato nel corso del sopralluogo.

3.4 Considerazioni propedeutiche alla stima

Poiché il fabbricato in esame ha destinazione ed ubicazione analoghe al complesso descritto nel precedente paragrafo 2, si richiamano interamente le

considerazioni preliminari svolte al precedente paragrafo 2.4 per quanto attiene alla ricerca di comparabili.

§

Preliminarmente all’espressione del valore di stima, vengono indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare, al solo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione del valore unitario di stima relativo allo specifico immobile.

Quotazioni del mercato immobiliare riferite all’attualità

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio, 2° semestre 2022

Comune di Castelfiorentino – zona Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO

- per capannoni industriali, stato normale: €/mq 350,00 / 700,00;
- per capannoni tipici, stato normale: €/mq 400,00 / 750,00;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: CASTELFIORENTINO

Fascia/zona: Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	350	700	L	1,5	3	L
Capannoni tipici	Normale	400	750	L	1,7	3,3	L
Laboratori	Normale	400	700	L	1,9	3,4	L



§

Valutando il complesso delle informazioni acquisite ed i prezzi medi delle richieste risultanti dagli annunci elencati al precedente paragrafo 2.4 (da assumere con una percentuale di riduzione compresa mediamente tra il 5 ed il



10% per tenere conto della fase di trattativa⁴), risulta un quadro sostanzialmente coerente dei prezzi di mercato della zona, pur ricavati per via indiretta, ovvero senza acquisire esempi concreti di trasferimenti di immobili del tipo di quello oggetto di stima nella zona di riferimento, secondo il quale fabbricati ad uso produttivo / artigianale nella zona in esame, in condizioni normali, potrebbero essere trasferito per un valore unitario compreso tra €/mq 400,00 ed €/mq 500,00.

§

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per valutare le varie superfici comprese nel complesso immobiliare in funzione delle loro caratteristiche, facilità di accesso, luminosità e destinazione, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento del bene in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale), al quale applicare il prezzo unitario di stima riferito al singolo bene.

Per il fabbricato oggetto di stima, in funzione della specifica conformazione, è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 1,20 per i locali ad uso ufficio (dotati di caratteristiche e dotazioni superiori a quelle destinate alla lavorazione), 0,5 per il locale tecnico, 0,25 per i terrazzi, e 0,05 per il resede.

Applicando i suddetti coefficienti di ragguaglio alle aree comprese nel complesso immobiliare oggetto di stima, si ottengono i valori di superficie virtuale riportati nella tabella seguente, cui attribuire il valore di stima unitario al mq:

⁴ Il sondaggio congiunturale svolto da Banca d'Italia sul mercato della abitazioni in Italia redatto a maggio 2023, indica per il primo trimestre 2023 uno "sconto medio" sul prezzo di richiesta pari all'8,2%.

Destinazione	h [m].	Sup. virt. [mq]
piano terreno - produzione	3,95 – 4,00	467,00
piano terreno – locale tecnico		4,00
piano primo - uffici	3,00	180,00
piano primo - terrazzi		4,50
resede		17,00
	Totale	672,50

§

A scopo di completezza, si riportano di seguito le considerazioni ed i giudizi di stima dell'immobile in esame svolti dal Geom. ██████████ incaricato da ██████████

Nella propria relazione dell'8.06.2023, il Geom. ██████████ espone che *“per la stima ... ha ritenuto di non adottare sistemi matematici dovuti dall'estimo, in quanto sarebbero falsati dai valori, ma ha ritenuto più congruo rilevare i valori di mercato adottando alcuni parametri di confronto con gli immobili circostanti e tenendo conto della volumetria, degli aspetti Urbanistici sia del vigente Piano Regolatore sia delle future destinazioni, della zona, della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo degli immobili e della commerciabilità degli stessi nel mercato locale”*; i valori di stima individuati dal Geom. ██████████ risultano i seguenti:

Immobile	mq.	€/mq.	Importo €
Laboratorio/magazzino al piano terra	478,00	520,00	248.560,00
Uffici/mostra e servizi al piano primo	162,00	600,00	97.200,00
Terrazza al piano primo	18,00	150,00	2.700,00
Resede privato	330,00	25,00	8.250,00

Il Geom. ██████████ indica quindi un valore di stima dell'immobile pari a complessivi € 356.710,00.

§

Si riporta infine che l'immobile in esame è stato oggetto di trasferimento

██████████

mediante un contratto di compravendita rogato in data 15.11.2006 dal Notaio [REDACTED] (Rep. n. 28.411; Racc. n. 14.147).

Con il suddetto contratto B.F.I. di [REDACTED] s.n.c. cedeva ad [REDACTED] l'immobile al prezzo di € 250.000,00.

3.5 Stima del valore di mercato

Lo specifico valore unitario di stima espresso di seguito, determinato sulla base dell'opera professionale dello scrivente, risente della considerazione di tutte le caratteristiche peculiari e specifiche dell'immobile in esame, sia intrinseche che estrinseche, pur mantenendosi, quanto al valore commerciale, nell'ambito dei valori tipici del mercato riportati nel precedente paragrafo.

Lo scrivente ha attentamente valutato le caratteristiche, la tipologia, le condizioni di manutenzione, la dotazione impiantistica e la consistenza del bene in esame.

§

L'immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato a destinazione artigianale di consistenza media, realizzato alla fine degli anni '80, dotato di altezze interne modeste (inferiori rispetto a quella dei capannoni ordinari) e di spazi esterni esclusivi sufficienti.

Il fabbricato, le cui condizioni generali di conservazione risultano mediocri, viene utilizzato dall'attuale proprietà solo come magazzino; più in particolare, si sono riscontrati vari segni di umidità di risalita nei locali al piano terreno, impianti elettrico e di riscaldamento dismessi dal 2006 e varie lesioni presenti su alcune travi di copertura dei locali al piano primo.

Sulla base dei valori unitari medi di mercato specificati nel paragrafo precedente, avendo attentamente valutato le caratteristiche, la tipologia e la consistenza del bene immobile in esame, tenuto conto delle sue caratteristiche

costruttive e dimensionali, del suo stato di conservazione (mediocre), della grande incertezza che contraddistingue il periodo economico attuale, si indica un valore di stima unitario riferito alla superficie commerciale di € 350,00.

Il valore di stima dell'immobile in esame, inteso a corpo e non a misura, ed espresso in cifra tonda, risulta pertanto pari ad € 235.000,00 (arr.).

§

Insieme all'espressione del valore di stima, lo scrivente tiene ad evidenziare che la richiesta di immobili a destinazione produttiva nella zona in cui ricade il bene oggetto di stima è assai limitata e quindi che, del tutto verosimilmente, la sua alienazione potrà richiedere tempi non brevissimi e, in ipotesi, potrà anche avvenire a prezzo di riduzione del valore di stima.

4. Fabbricato a Gambassi Terme

Nel presente paragrafo si procede alla descrizione ed alla stima del fabbricato ad uso artigianale ubicato a Gambassi Terme (FI), in via Guglielmo Marconi n.c. 30.

4.1 Descrizione dello stato dei luoghi

Con riferimento alle fotografie prese in data 13.10.2023 (prodotte in Allegato 3a) ed alla planimetria catastale del complesso immobiliare oggetto di stima (in Allegato 3b alla presente relazione), nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi.

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato ad uso artigianale (evidenziato con cerchietto di colore rosso in Fig. 10), posto nella frazione di Case Nuove del Comune di Gambassi Terme, in prossimità del confine con il Comune di Castelfiorentino e del fabbricato descritto al precedente paragrafo 3 (evidenziato con cerchietto di colore celeste in Fig. 10).





Fig. 10 – Localizzazione del complesso immobiliare

Il fabbricato oggetto di stima, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Gambassi Terme nel Foglio 1, particella 199 (si veda la vista aerea e l'estratto della mappa catastale in Fig. 11), risulta costituito da tre corpi di fabbrica contigui, tra loro collegati, realizzati in epoche diverse (numerati in Fig. 11).

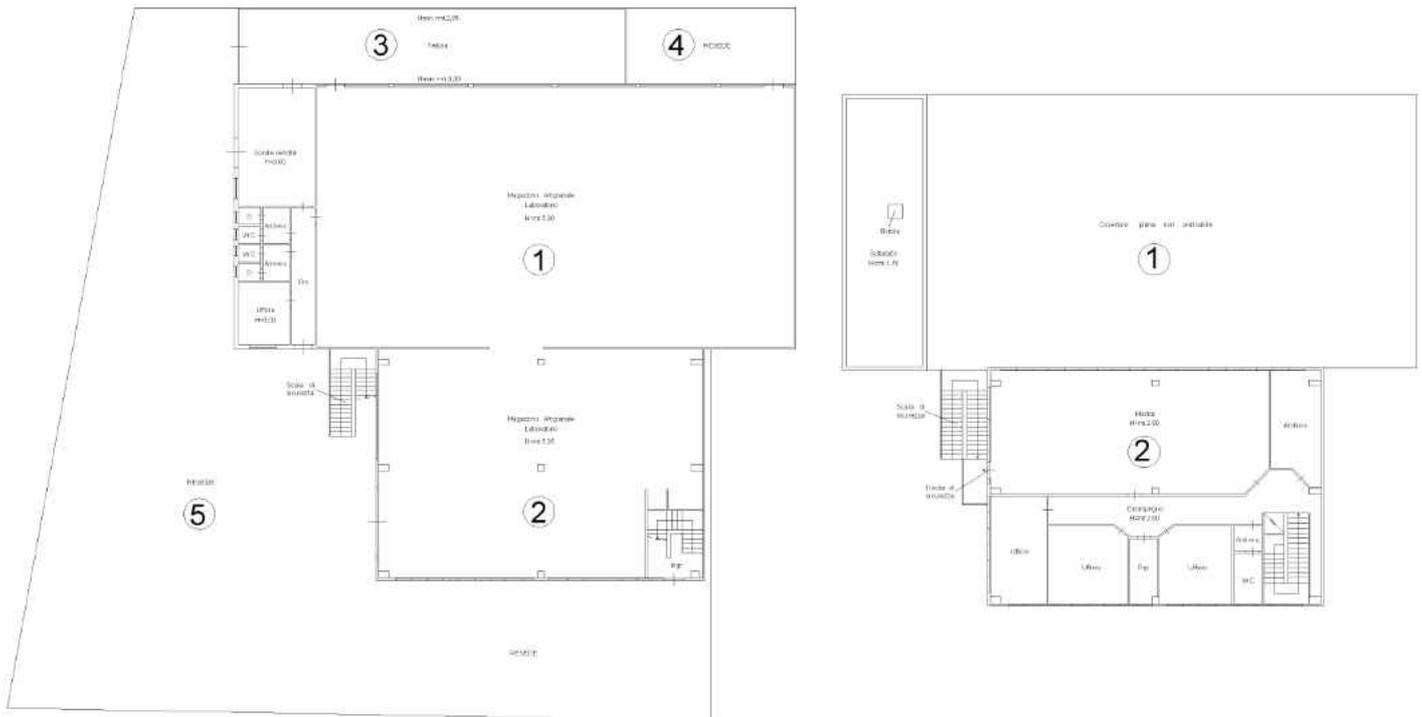


Fig. 11 – Vista aerea ed estratto dell'elaborato catastale

Il fabbricato oggetto di stima, distribuito in parte su due piani fuori terra (piano terreno ed un piano in elevazione) ed in parte su un unico livello, risulta dotato di un piazzale esterno con accesso carrabile da via G. Marconi n.c. 30; tale resede circonda due lati del fabbricato (fronte principale e laterale destro guardando da via G. Marconi) e risulta destinato, in parte a parcheggio e spazi di manovra per gli automezzi, ed in parte come deposito temporaneo di materiali; sul fronte tergale del fabbricato si trova infine un ulteriore piccolo resede esterno lasciato a verde.

Facendo riferimento alle planimetrie catastali prodotte nelle Figg. 12 e 13, che differiscono lievemente dallo stato dei luoghi per le incongruenze di cui si dirà di seguito, si riporta che:

- il corpo identificato con il numero 1 in Fig. 11 consiste in una porzione di un vecchio capannone realizzato nei primi anni '70 con struttura portante in elementi prefabbricati (pilastri in c.a.v. su cui insistono capriate reticolari scatolari tipo inglese), tamponature in blocchi di cemento e copertura con manto in lastre ondulate di cemento amianto;
- il corpo di fabbrica in esame comprende al piano terreno un ampio locale di altezza interna pari a circa ml 5,00, destinato alla lavorazione, oltre un'area di altezza interna pari circa ml 3,00 destinata agli spazi accessori e comprendente un ufficio, due locali spogliatoio dotati di servizi igienici e docce ed un locale vendita, tutti disimpegnati da un corridoio; sull'area di altezza inferiore insiste un locale sottotetto di altezza interna pari a circa ml 1,70, utilizzato come deposito; tale locale risulta accessibile sia mediante una botola posta nel locale mostra al piano terreno sia attraverso una scala metallica (non rappresentata nella planimetria catastale) posta nel corpo di fabbrica n. 3;



12 – Estratti delle planimetrie catastali

- il corpo di fabbrica n. 2 consiste in un edificio di due piani fuori terra, realizzato negli anni '90 con struttura portante in elementi in c.a. prefabbricati (travi e pilastri), tamponature esterne in pannelli prefabbricati in cemento, e copertura piana con pannelli in c.a. prefabbricati;

la porzione di fabbricato in esame comprende al piano terreno un unico ampio locale di altezza interna pari a circa ml 5,00 ad uso magazzino / laboratorio, con accesso carrabile mediante una serranda avvolgibile industriale protetta da una tettoia (quest'ultima non rappresentata nella planimetria catastale), oltre le scale di collegamento con il livello superiore; al piano primo, dotato di altezza interna pari circa ml 2,80, raggiungibile sia mediante un vano scala interno che uno esterno, si trovano n. 3 uffici, un locale ripostiglio, un servizio igienico finestrato

dotato di antibagno, un locale archivio ed un ampio locale ad uso mostra, tutti disimpegnati da un lungo corridoio;

- il corpo di fabbrica n. 3 consiste in una tettoia addossata al fronte tergale del corpo n. 1; tale tettoia, di altezza interna compresa tra ml 2,80 e 3,30, risulta realizzata con una struttura metallica leggera precaria, e tamponata e coperta con lastre ondulate in cemento amianto.

§

Il fabbricato risulta dotato di impianto elettrico, impianto antincendio, impianto di allarme ed impianto di riscaldamento con aerotermini.

L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione per la porzione più recente, mentre risulta in condizioni mediocri per la porzione realizzata negli anni '70; infine, la tettoia posta sul fronte tergale, realizzata con struttura metallica, risulta in condizioni precarie e necessita pertanto di un intervento di completo rifacimento.

§

Le superfici commerciali (lorde) dei locali dell'immobile oggetto di stima sono state desunte dalle planimetrie catastali (ripotate su CAD ed opportunamente scalate sulla base delle misure prese durante il sopralluogo) e risultano dalla tabella seguente (le quantità sono state arrotondate ai fini della stima):

Destinazione	h [m].	Sup. lorda [mq]
corpo 1 – locali al piano terreno con altezza ml 5	5,00	525,00
corpo 1 – locali al piano terreno con altezza ml 3	3,00	90,00
corpo 1 – locali al piano primo con altezza ml 1,70	1,70	90,00
corpo 2 – locali al piano terreno	5,00	310,00
corpo 2 – locali al piano primo	2,80	290,00
corpo 3 - tettoia	2,85 – 3,30	120,00
resede esterno		910,00

4.2 Situazione catastale

L'immobile oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme, nel Foglio di mappa 1, particella 199, categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) e rendita di € 6.416,58.

L'immobile oggetto di stima risulta intestato ad [REDACTED], come risulta dalla visura catastale prodotta in Allegato 3b alla presente relazione.

§

La rappresentazione catastale attualmente censita, anch'essa prodotta in Allegato 3b alla presente relazione, risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione della mancata rappresentazione degli elementi seguenti:

- la scala metallica di collegamento con il livello sottotetto soprastante la zona uffici;
- la tettoia posta a protezione dell'ingresso carrabile al corpo 2;
- alcune tramezzature poste in corrispondenza del vano scala interno;
- l'apertura di collegamento tra lo spazio destinato a laboratorio del corpo 2 con il vano scala interno.

4.3 Situazione edilizia ed urbanistica

Secondo il Regolamento urbanistico del Comune di Gambassi Terme, il fabbricato oggetto di stima ricade nell'UTOE 2, nella zona "edifici e/o aree per attività produttive e/o artigianali" (art. 73 delle NTA).



§

Per l'immobile oggetto di stima sono stati reperiti ed esaminati i titoli edilizi seguenti:

- Licenza edilizia n. 11 rilasciata in data 4.10.1972 per la costruzione del capannone comprendente il corpo di fabbrica posto sul fronte tergale; successivamente, in data 15.06.1976 veniva concessa la licenza in variante n. 109;
- concessione edilizia n. 64 rilasciata in data 17.12.1979 per il frazionamento del fabbricato comprendente il corpo di fabbrica posto sul fronte tergale;
- richiesta di sanatoria edilizia depositata in data 30.12.1986 (pratica n. 646; prot. n. 10478 – 10479 – 10480); successivamente, in data 18.08.2007, veniva rilasciata la concessione edilizia a sanatoria n. 999 per l'intervento di "ampliamento e modifiche esterne ad un edificio ad suo produttivo"; si osserva che per la definizione della sanatoria veniva presentata in data 19.12.2006 la D.I.A. n. 269 (prot. n. 12175) per la "demolizione di tettoia in lamiera e ricostruzione della stessa in c.a.";
- concessione edilizia n. 43 rilasciata in data 8.05.1995 (pratica edilizia n. 6/1995) per la realizzazione del corpo di fabbrica anteriore, in

ampliamento al fabbricato di cui ai punti precedenti; successivamente, in data 21.10.1996 veniva rilasciata la concessione in variante n. 72 (pratica edilizia n. 1996/0039);

- D.I.A. n. 35 (prot. n. 2993) presentata in data 26.02.2004 per la “sostituzione della copertura” del corpo di fabbrica anteriore;
- D.I.A. prot. n. 3844 presentata in data 18.04.2005 (Pratica edilizia n. 83/2005) per la “realizzazione di locali ufficio al piano primo” del corpo anteriore; per tale intervento veniva presentata in data 15.05.2006 la dichiarazione di fine lavori;
- Attestazione di agibilità prot. n. 12174 presentata in data 19.12.2006;
- SCIA prot. n. 10340 presentata in data 21.12.2017 per il “cambio di destinazione d’uso in commerciale di una porzione di capannone”.

Tutti i progetti relativi ai titoli sopra richiamati non vengono fisicamente allegati alla presente relazione ma restano comunque a disposizione presso lo studio dello scrivente.

§

Dall’esame dello stato dei luoghi svolto in data 13.10.2023 risulta che lo stato rappresentato nei titoli edilizi sopra elencati corrisponde allo stato di fatto, a meno delle difformità seguenti:

- realizzazione di una scala metallica di collegamento con il livello sottotetto soprastante la zona uffici nel corpo di fabbrica 3;
- realizzazione di una tettoia posta a protezione dell’ingresso carrabile al corpo 2;
- modifica di alcune tramezzature poste in corrispondenza del vano scala interno del corpo di fabbrica 2.



4.4 Considerazioni propedeutiche alla stima

Poiché il fabbricato in esame ha destinazione ed ubicazione analoghe al complesso descritto nel precedente paragrafo 2, si richiamano interamente le considerazioni preliminari svolte al precedente paragrafo 2.4 per quanto attiene alla ricerca di comparabili.

§

Si osserva inoltre che per la zona di interesse, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non dispone di alcun valore di riferimento per immobili a destinazione industriale e pertanto si rimanda ai dati riferiti alla zona adiacente del Comune di Castelfiorentino, ripresi al precedente paragrafo 3.4.

§

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per valutare le varie superfici comprese nel fabbricato in funzione delle loro caratteristiche, facilità di accesso, luminosità e destinazione, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento del bene in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale), al quale applicare il prezzo unitario di stima riferito al singolo bene.

Per il fabbricato oggetto di stima, in funzione delle specifiche caratteristiche, sono stati utilizzati i coefficienti di ragguaglio seguenti:

- 1,2 per i locali ad uso ufficio e vendita (dotati di caratteristiche e dotazioni superiori a quelle destinate alla lavorazione) compresi nei corpi 1 e 2;
- 0,25 per i locali al piano primo con altezza ridotta, compresi nel corpo 1;
- 0,2 per la tettoia;



- 0,02 per il resede.

Applicando i suddetti coefficienti di ragguglio alle aree comprese nel complesso immobiliare oggetto di stima, si ottengono i valori di superficie virtuale riportati nella tabella seguente, cui attribuire il valore di stima unitario al mq:

Destinazione	h [m].	Sup. virt. [mq]
corpo 1 – locali al piano terreno con altezza ml 5	5,00	525,00
corpo 1 – locali al piano terreno con altezza ml 3	3,00	108,00
corpo 1 – locali al piano primo con altezza ml 1,70	1,70	45,00
corpo 2 – locali al piano terreno	5,00	310,00
corpo 2 – locali al piano primo	2,80	348,00
corpo 3 - tettoia	2,85 – 3,30	24,00
resede esterno		18,00
	Totale	1.184,50

§

A scopo di completezza, si riportano di seguito le considerazioni ed i giudizi di stima dell'immobile svolti dal Geom. ██████████

Nella propria relazione dell'8.06.2023, il Geom. ██████████ espone che *“per la stima ... ha ritenuto di non adottare sistemi matematici dovuti dall'estimo, in quanto sarebbero falsati dai valori, ma ha ritenuto più congruo rilevare i valori di mercato adottando alcuni parametri di confronto con gli immobili circostanti e tenendo conto della volumetria, degli aspetti Urbanistici sia del vigente Piano Regolatore sia delle future destinazioni, della zona, della posizione, delle caratteristiche e della stato conservativo degli immobili e della commerciabilità degli stessi nel mercato locale”*; i valori di stima individuati dal Geom. ██████████ risultano i seguenti:

████████████████████

<i>Immobile</i>	<i>mq.</i>	<i>€/mq.</i>	<i>Importo €</i>
Locale in aderenza piano terra	126,00	420,00	52.920,00
Vecchio Capannone piano terra	513,00	450,00	230.850,00
Uffici e servizi piano terra	60,00	480,00	28.800,00
Laboratorio piano terra	30,00	460,00	13.800,00
Ripostiglio piano primo	90,00	100,00	9.000,00
Nuovo Ampliamento piano terra	317,00	420,00	133.140,00
Uffici e servizi	317,00	580,00	183.860,00
Resede privato	806,00	20,00	16.120,00

Il Geom. [REDACTED] indica quindi un valore di stima dell'immobile pari a complessivi € 668.490,00.

§

Si riporta infine che l'immobile in esame è stato oggetto di trasferimento mediante un contratto di compravendita rogato in data 15.11.2006 dal Notaio [REDACTED] (Rep. n. 28.411; Racc. n. 14.147).

Con il suddetto contratto B.F.I. di [REDACTED] s.n.c. cedeva ad [REDACTED] l'immobile al prezzo di € 660.000,00.

4.5 Stima del valore di mercato

Lo specifico valore unitario di stima espresso di seguito, determinato sulla base dell'opera professionale dello scrivente, risente della considerazione di tutte le caratteristiche peculiari e specifiche dell'immobile in esame, sia intrinseche che estrinseche, pur mantenendosi, quanto al valore commerciale, nell'ambito dei valori tipici del mercato riportati nel precedente paragrafo.

Lo scrivente ha attentamente valutato le caratteristiche, la tipologia, le condizioni di manutenzione, la dotazione impiantistica e la consistenza del bene in esame.

§

L'immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica; un corpo di fabbrica datato, la cui realizzazione risale agli anni '70, che necessita di opere di manutenzione straordinaria, un corpo recente, la cui realizzazione risale agli anni '90, che si trova in normali

condizioni di conservazione, ed infine in una tettoia in condizioni precarie di manutenzione.

Il fabbricato, dotato di un piazzale esterno che circonda il fabbricato su due lati, risulta ubicato in una piccola area artigianale di Gambassi Terme, in prossimità del confine con il Comune di Castelfiorentino.

Sulla base dei valori unitari medi di mercato specificati nel paragrafo precedente, avendo attentamente valutato le caratteristiche, la tipologia e la consistenza del bene immobile in esame, tenuto conto delle sue caratteristiche costruttive e dimensionali, del suo stato di conservazione, della grande incertezza che contraddistingue il periodo economico attuale, si indicano i valori di stima unitari seguenti, riferito alle superfici commerciali (ovvero lorda):

- €/mq 300,00 (in media) per gli spazi compresi nel corpo 1 e 3;
- €/mq 450,00 per gli spazi compresi nel corpo 2 ed il resede esterno.

Il valore di stima dell'immobile in esame, inteso a corpo e non a misura, ed espresso in cifra tonda, risulta pertanto pari ad € 510.000,00 (arr.).

§

Insieme all'espressione del valore di stima, lo scrivente tiene ad evidenziare che la richiesta di immobili a destinazione produttiva nella zona in cui ricade il bene in esame è assai limitata e quindi che, del tutto verosimilmente, la sua alienazione potrà richiedere tempi non brevissimi e, in ipotesi, potrà anche avvenire a prezzo di riduzione del valore di stima, in particolare anche per la posizione assolutamente defilata in cui sorge l'immobile, che non è visibile dalla strada e risulta l'ultimo di una schiera di fabbricati ad uso produttivo, a confine con campi coltivati.

5. Conclusioni

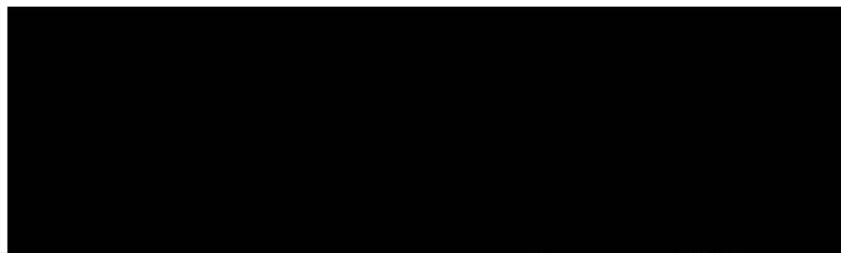
Riassumendo in forte sintesi i risultati raggiunti, si espone che il valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione possono essere determinati come segue:

- fabbricato con destinazione artigianale posto a Certaldo (FI), in via Liguria n.c. 1: valore di stima in € 830.000,00;
- fabbricato con destinazione artigianale posto a Castelfiorentino (FI), in via Giorgio La Pira n.c. 16-18: valore di stima in € 235.000,00;
- fabbricato con destinazione artigianale posto a Gambassi Terme (FI), in via Guglielmo Marconi n.c. 30: valore di stima in € 510.000,00.

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

Firenze, 20 novembre 2023



Allegati:

1. Complesso industriale a Certaldo
 - 1a. Documentazione fotografica
 - 1b. Documentazione catastale
2. Complesso industriale a Castelfiorentino
 - 2a. Documentazione fotografica
 - 2b. Documentazione catastale
3. Complesso industriale a Gambassi Terme
 - 3a. Documentazione fotografica
 - 3b. Documentazione catastale

