

Architetto Stefano Nenci
Via pisana n° 321 – 50143 Firenze –
Cell. 339/2907021 – stefano.nenci@libero.it



**TRIBUNALE DI FIRENZE
III SEZIONE CIVILE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Procedimento esecutivo n. 345/2023 E.I.

promosso da XXXX

Contro XXXXX

Giudice delle esecuzioni DOTT.SA GIOVANNA MAZZA

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE D'UFFICIO





TRIBUNALE DI FIRENZE
III SEZIONE CIVILE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Procedimento esecutivo n. 345/2023 E.I. promosso da XXX
contro XXX
Giudice delle esecuzioni DOTT.SA GIOVANNA MAZZA**

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE D'UFFICIO

Il sottoscritto Arch. Stefano Nenci, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7260 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 9262, nominato C.T.U. dal Giudice della esecuzione nel procedimento di cui all'oggetto, prestava giuramento per l'affidamento dell'incarico in data 09 marzo 2024.

In tale data era richiesto al sottoscritto C.T.U. di rispondere ai seguenti quesiti (estratto):

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE
UBICAZIONE;
CONFINI;
DATI CATASTALI E LORO CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO;
2. ATTO DI PIGNORAMENTO;
3. ATTO DI PROVENIENZA;
4. DESCRIZIONE DEL BENE;
5. STATO DI POSSESSO;
6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
7. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;
8. IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE;
SPESE GIA DELIBERATE
SPESE NON PAGATE
PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: stefano.nenci@libero.it



9. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE;
10. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE:
11. PREZZO BASE D'ASTA;
12. APPETIBILITÀ SUL MERCATO
INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:
DIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO;
REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA;
13. RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI;
14. TABELLA RIEPILOGATIVA

Il sottoscritto procedeva all'esame della documentazione in atti ed ai necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, l'Ufficio del Territorio di Firenze e l'ufficio tecnico del comune di Barberino Tavarnelle (FI) ed inoltre effettuava sopralluoghi negli immobili oggetto della presente perizia, al fine di verificarne le congruità urbanistiche e catastali, effettuando rilievi e documentazioni fotografiche.

Ritenute, pertanto, esaurite le operazioni peritali, il sottoscritto procedeva alla redazione della presente perizia di stima.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE

LOTTO UNICO

Il lotto è composto da un complesso immobiliare a destinazione commerciale, artigianale, direzionale che si sviluppa per una superficie di circa 3.400 mq in un unico fabbricato posto nel comune di Barberino Tavarnelle, in via Pisana n. 10.

In particolare il fabbricato è suddiviso nelle seguenti unità immobiliari:

- A. Cabina di trasformazione elettrica (Sub. 506-507);
- B. Locale a destinazione commerciale (Sub. 512);
- C. Locale a destinazione commerciale (Sub. 513);
- D. Locale a destinazione autorimessa (Sub. 515);
- E. Tettoia (Sub. 517);
- F. Locale a destinazione autorimessa (Sub. 519);



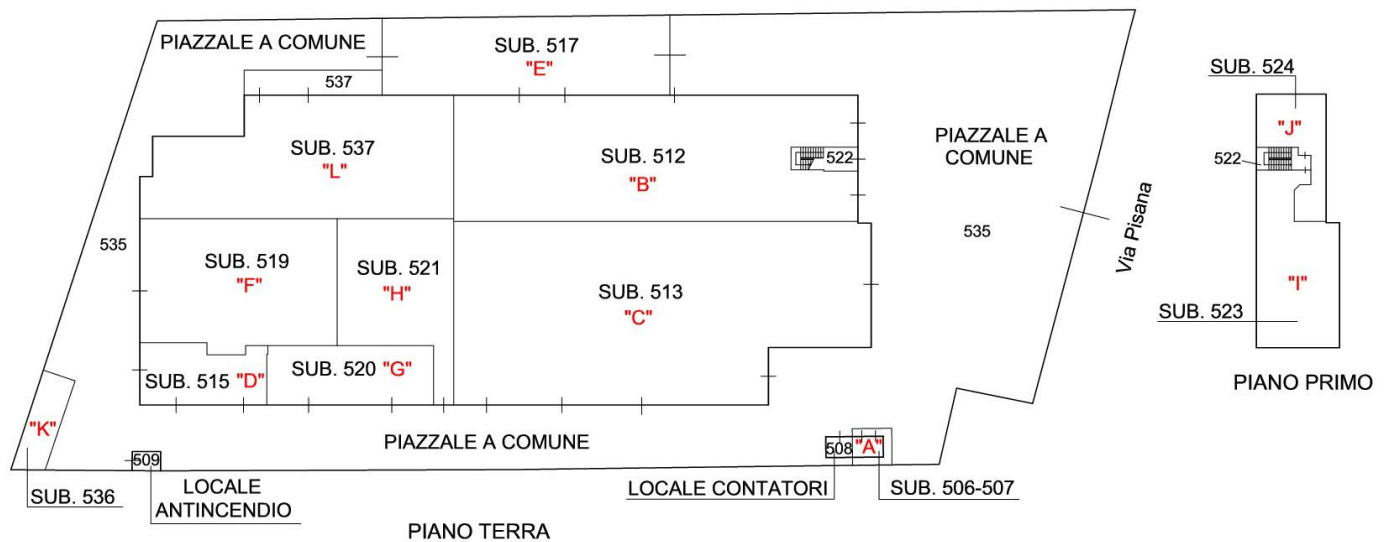
Architetto Stefano Nenci

Via pisana n° 321 – 50143 Firenze –
Cell. 339/2907021 – stefano.nenci@libero.it

- G. Locale a destinazione autorimessa (Sub. 520);
- H. Locale a destinazione magazzino (Sub. 521);
- I. Locale a destinazione uffici (Sub. 523);
- J. Locale a destinazione laboratorio (Sub. 524);
- K. Posto auto scoperto (Sub. 536);
- L. Locale a destinazione magazzino (Sub. 537);

Confini:

Via Pisana, XXX, XXX XXX, slavo se altri.



Schema con suddivisione delle unità immobiliari



DATI CATASTALI:

LOTTO UNICO

Al C.F. del Comune di Barberino-Tavarnelle (FI), gli immobili oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentati:

CATASTO FABBRICATI

LETT.	FOGL.	PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
A	45	77	506 507	D/1	--	-----	-----	Via Pisana n. 10 Piano T	€ 54,00
B	45	77	512	D/8	--	-----	-----	Via Pisana n. 10 Piano T	€ 4.515,52
C	45	77	513	D/8	--	-----	-----	Via Pisana n. 10 Piano T	€ 6.601,12
D	45	77	515	C/6	2	101 mq	106 mq	Via Pisana n. 10 Piano T	€ 344,27
E	45	77	517	C/2	4	345 mq	345 mq	Via Pisana n. 10 Piano T	€ 837,44
F	45	77	519	C/6	2	350 mq	362 mq	Via Pisana n. 10 Piano T	€ 1.193,02
G	45	77	520	C/6	2	131 mq	142 mq	Via Pisana n. 10 Piano T	€ 446,53
H	45	77	521	C/2	4	220 mq	230 mq	Via Pisana n. 10 Piano T	€ 534,02
I	45	77	523	A/10	2	6 vani	183 mq	Via Pisana n. 10 Piano 1	€ 2.417,02
J	45	77	524	C/3	4	66 mq	78 mq	Via Pisana n. 10 Piano 1	€ 334,04
K	45	77	536	C/6	1	48 mq	48 mq	Via Pisana n. 10 Piano T	€ 138,82
L	45	77	537	C/2	3	465 mq	497 mq	Via Pisana n. 10 Piano T	€ 960,61



Come riportato nel verbale di pignoramento, sono inclusi oltre ai beni immobili le relative adiacenze, pertinenze e accessioni, in particolare i seguenti beni comuni non censibili:

il piazzale che circonda il fabbricato (Sub. 535)

il vano scala di accesso al piano primo (Sub. 522)

il locale contatori (Sub. 508)

il locale tecnico (antincendio) (Sub. 509)

L'estratto di mappa catastale corrisponde con le particelle sopra elencate.

2. ATTO DI PIGNORAMENTO:

Atto di pignoramento immobiliare, del 20/12/2023, repertorio 11917/2023, a favore di **XXX** con sede in Milano, contro **XXX** con sede in Poggibonsi (SI), gravante sulle proprietà dell'esecutato, rappresentate:

Comune di Barberino-Tavarnelle Sezione Barberino Val d'Elsa:

- Foglio 45, Particella 77, Sub. 536 Cat. C/6
- Foglio 45, Particella 77, Sub. 506-507 Cat. D/1
- Foglio 45, Particella 77, Sub. 515 Cat. C/6
- Foglio 45, Particella 77, Sub. 517 Cat. C/2
- Foglio 45, Particella 77, Sub. 518 Cat. C/3
- Foglio 45, Particella 77, Sub. 512 Cat. D/8
- Foglio 45, Particella 77, Sub. 513 Cat. D/8
- Foglio 45, Particella 77, Sub. 519 Cat. C/6
- Foglio 45, Particella 77, Sub. 520 Cat. C/6
- Foglio 45, Particella 77, Sub. 521 Cat. C/2
- Foglio 45, Particella 77, Sub. 523 Cat. A/10
- Foglio 45, Particella 77, Sub. 524 Cat. C/3



I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento non trovano piena corrispondenza con i dati catastali attuali in seguito della presentazione di nuove planimetria catastali, concordate con il creditore precedente ed autorizzate del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, in particolare:

- **Unità immobiliare I** - Locale a destinazione uffici Sub. 523. Presentazione di nuova planimetria catastale con modifica della consistenza e della rendita da 2.618,44 € a 2.417,02 €
- **Unità immobiliare J** - Locale a destinazione laboratorio Sub. 524. Presentazione di nuova planimetria catastale senza modifica della rendita.
- **Unità immobiliare L** - Locale a destinazione laboratorio Sub 518. Presentazione di nuova planimetria catastale con variazione della destinazione d'uso da laboratorio a magazzino, con attribuzione di nuovo identificativo catastale, Sub. 537, nuova planimetria e modifica della rendita da 2.373,74 € a 960,61 €.

3. ATTI DI PROVENIENZA:

LOTTO UNICO

Il complesso immobiliare oggetto del presente pignoramento è pervenuto alla società esecutata con il seguente atto:

- Atto di Scissione Parziale dalla società XXX alla società XXX del 11/07/2002, autenticato dal notaio Dinolfo Cataldo rep. n. 98499, trascritto a Firenze in data 22/07/2002 al n. 17414 del Registro Particolare.

Si precisa che precedentemente la società XXX era venuta in possesso del complesso immobiliare a seguito di Decreto di trasferimento del Tribunale di Siena, depositato in Cancelleria in data 24/04/1989, registrato a Siena il 23/05/1989 al numero 744.

4. DESCRIZIONE DEI BENI:

Descrizione generale

Il complesso pignorato è formato da un unico fabbricato suddiviso in più unità immobiliari, circondato da un piazzale che ospita servizi a comune (cabina elettrica, vano contatori, vano tecnico antincendio), ubicato nel comune di Barberino-Tavarnelle in via Pisana n. 10.

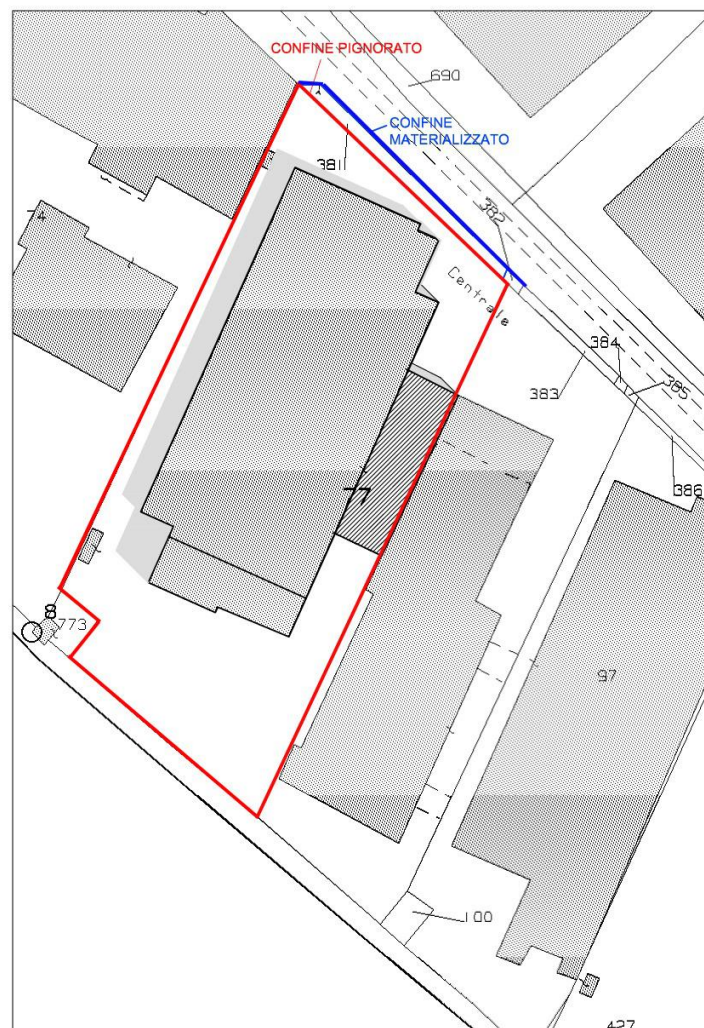


Architetto Stefano Nenci

Via pisana n° 321 – 50143 Firenze –
Cell. 339/2907021 – stefano.nenci@libero.it

L'accesso al complesso avviene direttamente dalla via Pisana attraverso un cancello carrabile che immette nel piazzale a comune. Le varie unità immobiliari hanno tutte accesso autonomo. Il fabbricato è in struttura in calcestruzzo armato, in opera per la parte originale, di tipo prefabbricato per la parte più recente, con copertura prefabbricata in pannelli curvi, ad un unico livello tranne che per la parte frontale che si sviluppa su due piani.

La proprietà risulta con confini materializzati per tre lati (frontale e due laterali) mentre per la parte tergale il confine materializzato è posto a ridosso della ferrovia, ma la parte pignorata si distacca dalla strada ferrata di circa 2,5 – 3,0 m, come da schema sottostante.



Schema planimetrico con evidenziati i confini



Parti a comune tra le unità immobiliari

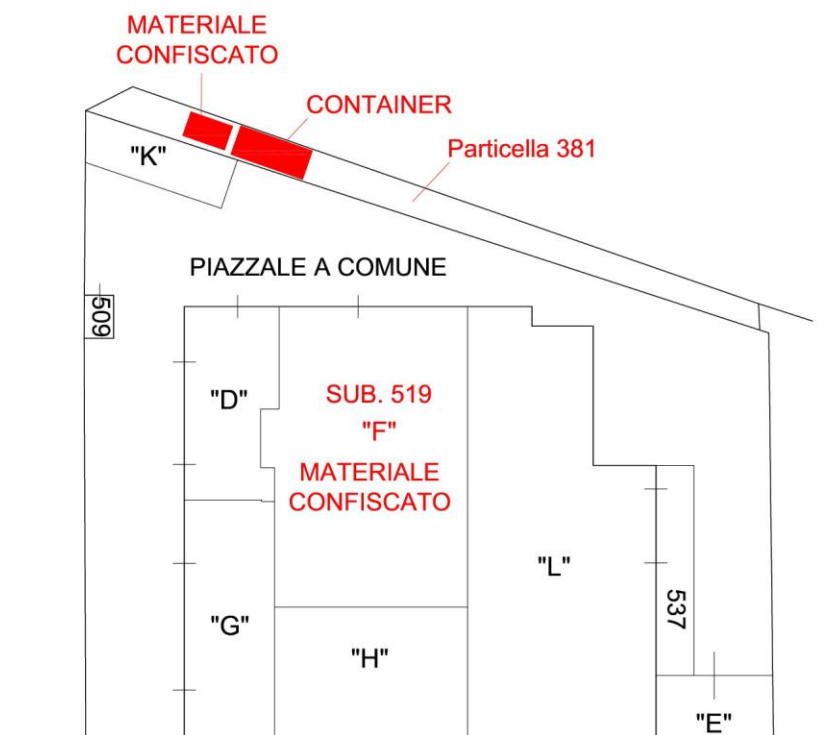
Piazzale

Il piazzale circostante il fabbricato, risulta asfaltato e con accesso da via Pisana tramite un cancello carrabile arretrato rispetto alla sede stradale, destinato a parcheggio e area di manovra a comune di tutte le unità immobiliari. Si segnala che una porzione del piazzale, di circa 7 mq, adiacente il locale contatori, è stata recintata con pannelli metallici per destinarla ad ospitare le pompe di calore a servizio degli spazi commerciali B - C.

Dai sopralluoghi effettuati è emersa inoltre la presenza, nella parte tergale del resede verso la ferrovia, di un container e di uno scarrabile, quest'ultimo contenente rifiuti radioattivi, oltre ad altri rifiuti "normali" ubicati all'interno dell'unità immobiliare "F", tutti oggetto di confisca dal 24/04/2024 a cura di ARPAT Firenze, Procedimento penale proc. 4271/23 RGNR e proc. 4159/23

GIP.

Si precisa che l'ubicazione dello scarrabile e del container attualmente risultano in una particella non oggetto di pignoramento, precisamente la particella 381 del foglio 45.



Schema planimetrico con evidenziato l'ubicazione dei rifiuti confiscati



Da indagini eseguite presso l'Ufficio del Catasto di Firenze, il sottoscritto ha visionato il frazionamento che ha originato la particella 381 del foglio 45 che risulta protocollato in data 06/04/1988 ed in seguito approvato al n. 23. Successivamente in data 07/06/1988 viene eseguita un'altra variazione catastale (Tipo Mappale n. 121294 del 1988) che, per errore, non ha tenuto conto del precedente frazionamento e che pertanto non fa emergere la particella 381.

Nel 1989 la ditta XXX, poi scissa nell'attuale XXX, acquista il complesso pignorato dal Tribunale di Siena con la consistenza del Tipo Mappale n. 121294 del 1988 che però è viziato da un errore materiale. Successivamente in data 29/03/1995 l'Ufficio del Catasto introduce in atti i due aggiornamenti catastali facendo emergere la particella 381.

Il pignoramento non grava sulla particella 381 e attualmente, salvo diversi orientamenti, la particella 381 non è formalmente di proprietà della XXX (un eventuale procedura di accertamento della proprietà potrebbe dare risultati diversi).

Alla data di redazione della presente (febbraio 2025) sono in corso le procedure per autorizzare la spasa al fine di effettuare le analisi del container per confermare o meno la presenza di materiale radioattivo, che fu indicata da un esame a vista.

Locale Contatori

Trattasi di locale in struttura prefabbricata che ospita i contatori elettrici delle singole unità immobiliari che è in comunicazione con il vicino locale di trasformazione elettrica per il passaggio dei cavi di alimentazione.

Locale antincendio

Trattasi di piccolo manufatto a servizio dell'impianto antincendio del fabbricato. Il sottoscritto CTU non garantisce il suo funzionamento.

Vano scala

Vano scala di accesso al piano primo, del quale costituisce parte comune.



DESCRIZIONE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI

A. Cabina di trasformazione elettrica (Sub. 506-507)

Trattasi di struttura prefabbricata di circa 7 mq di superficie, con antistante resede esclusivo con confini non materializzati, destinato a cabina di trasformazione elettrica a servizio del fabbricato. L'immobile è dotato di due porte di ingresso ed è direttamente accessibile dal piazzale a comune.

B. Locale a destinazione commerciale (Sub. 512)

Ampio locale a destinazione commerciale dislocato a piano terreno con accesso direttamente dal piazzale a comune, dotato di portoni e vetrine sul lato destro del fabbricato, ricadenti in parte sotto una tettoia (Immobile E).

Il locale è composto oltre che dallo spazio vendita, da un locale magazzino accessibile anche dall'esterno, da due blocchi spogliatoio con w.c. ed un locale a servizio igienico con due W.C. I locali sono climatizzati con impianto a pompa di calore con diffusori a soffitto e si presenta in buono stato di manutenzione. Attualmente i locali risultano in affitto.

C. Locale a destinazione commerciale (Sub. 513)

Ampio locale a destinazione commerciale dislocato a piano terreno con accesso direttamente dal piazzale a comune, dotato di portoni e vetrine sul lato sinistro del fabbricato. Il locale è composto oltre che dallo spazio vendita, da un locale magazzino accessibile anche dall'esterno, da due blocchi spogliatoio con w.c. ed un locale a servizio igienico con due W.C. I locali sono climatizzati con impianto a pompa di calore con diffusori a soffitto e si presenta in buono stato di manutenzione. Attualmente i locali risultano in affitto.

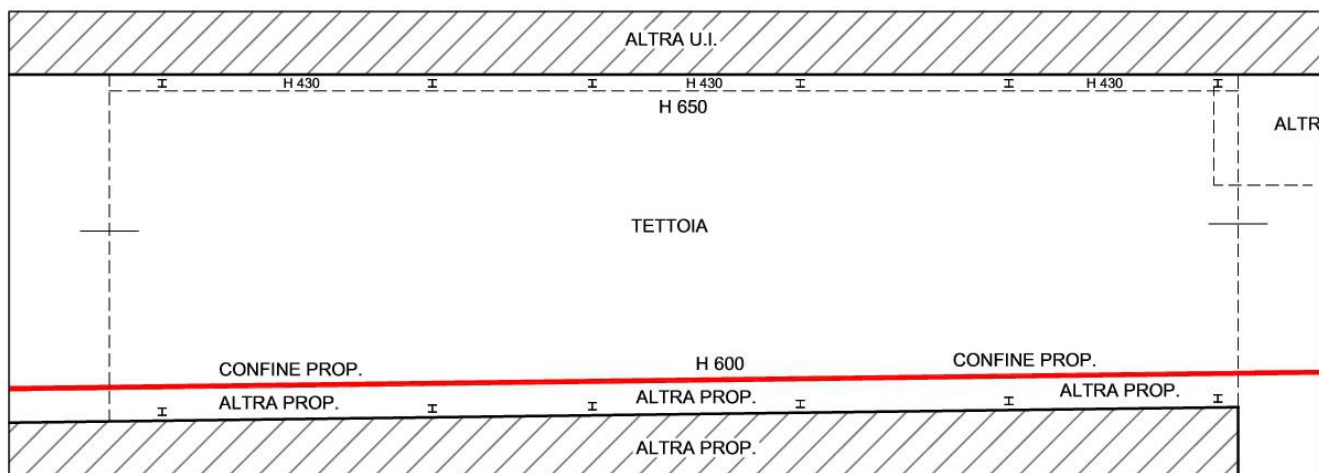
D. Locale a destinazione autorimessa (Sub. 515)

Trattasi di spazio coperto a destinazione di parcheggio con accesso direttamente dal piazzale a comune. L'unità immobiliare attualmente è usata come deposito merci, in particolare materiali edili. La copertura del parcheggio, in pannelli prefabbricati, risulta sfondata in una zona e pertanto attualmente ci sono passaggi di acqua meteorica.



E. Tettoia (Sub. 517)

Trattasi di tettoia in metallo di considerevole superficie, circa 320 mq, sorretta da sei coppie di pilastri in acciaio, con altezza media di circa 6 m. Si precisa che una fila di pilastri (sei) sono posizionati su una particella di terreno che non è di proprietà della società pignorata, **pertanto non sono compresi nel pignoramento**. La striscia di tettoia con i sei pilastri che ricade in altra proprietà ha una larghezza di circa 1 m.



Schema grafico tettoia

F. Locale a destinazione autorimessa (Sub. 519)

Unità immobiliare a destinazione di autorimessa dislocata a piano terreno con accesso direttamente dal piazzale a comune. L'immobile è composto da un unico ampio vano sprovvisto di porta di accesso con attualmente all'interno depositate numerose merci, in particolare circa 30 Big Bag oggetto di confisca dal 24/04/2024 a cura di ARPAT Firenze, Procedimento penale proc. 4271/23 RGNR e proc. 4159/23 GIP. Le altre merci all'interno non sono confiscate. Si precisa che la confisca è sui materiali e non sull'immobile.

La copertura in pannelli prefabbricati, risulta sfondata in più zone e pertanto attualmente ci sono passaggi di acqua meteorica.

Il locale risulta in affitto, gravato da un atto di obbligo con il comune di Barberino Tavarnelle (vedi punto 6 della presente relazione).



G. Locale a destinazione autorimessa (Sub. 520)

Trattasi di spazio coperto a destinazione di parcheggio con accesso direttamente dal piazzale a comune. L'unità immobiliare attualmente è usata come deposito merci, in particolare materiali edili.

H. Locale a destinazione magazzino (Sub. 521)

Locale a destinazione di magazzino dislocato a piano terreno con accesso direttamente dal piazzale a comune, dotato di unica porta di accesso. Attualmente i locali risultano in affitto.

I. Locale a destinazione uffici (Sub. 523)

Unità immobiliare a destinazione di uffici dislocata a piano primo con accesso dal piazzale a comune e successiva scala. L'immobile è composto da tre vani ad ufficio, tre vani archivio/riunioni, un ripostiglio oltre servizio igienico con due w.c. e doccia. I locali non sono climatizzati ma il servizio igienico è dotato di acqua calda sanitaria e si presenta in buono stato di manutenzione. Lo stato dei luoghi è lievemente difforme dal progetto depositato per modifiche interne. Attualmente i locali risultano parzialmente in affitto.

J. Locale a destinazione laboratorio (Sub. 524)

Unità immobiliare a destinazione di laboratorio dislocata a piano primo con accesso dal piazzale a comune e successiva scala. L'immobile è composto un ampio vano a laboratorio, uno spogliatoio oltre servizio igienico. I locali sono climatizzati con pompa di calore esclusiva e si presenta in buono stato di manutenzione. Lo stato dei luoghi è lievemente difforme dal progetto depositato per modifiche interne. Attualmente i locali risultano in affitto.

K. Posto auto scoperto (Sub. 536)

Trattasi di spazio scoperto a destinazione di parcheggio che insiste direttamente sul piazzale a comune. L'unità immobiliare non è individuata da segni a terra o strisce ed è ubicata nella parte tergale del piazzale, verso la ferrovia.



L. Locale a destinazione magazzino (Sub. 537)

Ampio locale a destinazione di magazzino senza permanenza di addetti, dislocato a piano terreno con duplice accesso direttamente dal piazzale a comune, ubicati sotto la copertura di una piccola tettoia esclusiva. L'unità immobiliare è suddivisa in due zone tra loro internamente comunicanti e dotate di propri accessi dal piazzale a comune. All'interno è presente una zona a servizi igienici con due w.c. dotati di scarico tipo Sanitrit. La zona a servizi è incompleta e solo un w.c. risulta funzionante. Si precisa che lo stato dei luoghi è difforme dal progetto depositato e lo smaltimento liquami attraverso Sanitrit necessita di specifica autorizzazione da parte dell'ASL competente. Pertanto, per continuare a poter usare i servizi igienici dovrà essere ottenuto il permesso da parte dell'ASL o si dovranno allacciare gli scarichi dei bagni direttamente alle fosse biologiche senza ausilio di scarichi meccanizzati o similari oppure rimuovere i servizi igienici.

Sul magazzino è attualmente pendente il fallimento della società XXX (locataria) presso il Tribunale di Siena e all'interno dei locali sono accumulate notevoli quantità di materiali e attrezzi della XXX. Durante le attività di sopralluogo (dicembre 2024) è emerso che molta parte dei materiali dovrà essere sgombrata a cura del Tribunale di Siena. Alla data di redazione della presente i materiali erano ancora tutti presenti.

5. STATO DI POSSESSO:

LOTTO UNICO

Da quanto emerso durante il corso delle operazioni peritali, si elencano gli immobili oggetto di locazione e quelli a disposizione della proprietà:

A. Cabina di trasformazione elettrica (Sub. 506-507);

Non oggetto di locazione

B. Locale a destinazione commerciale (Sub. 512);

Contratto di locazione commerciale del 16/01/2020 alla ditta XXX per la durata di sei anni dal 01/03/2020 al 28/02/2026 con possibilità di rinnovo secondo legge.

C. Locale a destinazione commerciale (Sub. 513);

Affitto di ramo di azienda a XXX per la durata di nove anni dal 01/12/2021, tacitamente rinnovato di sei anni.



D. Locale a destinazione autorimessa (Sub. 515);

Non oggetto di locazione

E. Tettoia (Sub. 517);

Non oggetto di locazione

F. Locale a destinazione autorimessa (Sub. 519);

Contratto di locazione commerciale del 07/02/2013 alla ditta XXX per la durata di sei anni dal 14/03/2013 tacitamente rinnovato di sei anni.

Sull'immobile grava un atto d'obbligo, trascritto in Conservatoria, per effetto del quale la XXX si impegna a non risolvere il contratto di locazione per tutto il tempo in cui la disponibilità della porzione di fabbricato che ne è oggetto, costituisce condizione necessaria per il mantenimento degli standard urbanistici della XXX.

G. Locale a destinazione autorimessa (Sub. 520);

Non oggetto di locazione

H. Locale a destinazione magazzino (Sub. 521);

Contratto di locazione commerciale del 10/05/2013 alla ditta XXX per la durata di sei anni dal 15/05/2013 tacitamente rinnovato di sei anni.

I. Locale a destinazione uffici (Sub. 523);

- Contratto di locazione di immobile ad uso privato del 15/09/2022 a XXX, di porzione di ufficio (una stanza) per la durata di sei anni dal 15/09/2022 al 15/09/2028 tacitamente rinnovato di sei anni.
- Contratto di locazione ad uso diverso del 01/01/2020 a XXX, di porzione di ufficio (una stanza oltre bagno) per la durata di sei anni dal 01/01/2020 al 31/12/2026 tacitamente rinnovato di sei anni.
- Contratto di locazione ad uso diverso del 15/12/2022 ad XXX, di porzione di ufficio (una stanza) per la durata di sei anni dal 15/12/2022 al 15/12/2028 tacitamente rinnovato di sei anni.

J. Locale a destinazione laboratorio (Sub. 524);

Contratto di locazione ad uso diverso del 15/02/2019 a XXX per la durata di sei anni dal 01/04/2019 al 31/03/2025 tacitamente rinnovato di sei anni.



Architetto Stefano Nenci

Via pisana n° 321 - 50143 Firenze -
Cell. 339/2907021 - stefano.nenci@libero.it

K. Posto auto scoperto (Sub. 536);

Non oggetto di locazione

L. Locale a destinazione magazzino (Sub. 537);

Contratto di locazione ad uso diverso del 29/07/2019 a XXX per la durata di sei anni dal 01/08/2019 al 31/07/2025 tacitamente rinnovato di sei anni.

Si precisa che in data 28/03/2022 è stata emessa sentenza di fallimento dal Tribunale di Siena (Sent. 10/2022) nei confronti della società XXX con contestuale nomina di Curatore fallimentare.

I locali non saranno a disposizione fino ad ultimazione del procedimento fallimentare.

RIEPILOGO LOCAZIONI

LETT.	FOG.	PART.	SUB.	CATEG.	DESTINAZ.	LOCAZ.	TERMINE	COMMENT.
A	45	77	506-507	D/1	Cabina eletr.	NO	-----	
B	45	77	512	D/8	Commerciale	SI	28/02/2026	
C	45	77	513	D/8	Commerciale	SI	01/12/2030	
D	45	77	515	C/6	Autorimessa	NO	-----	
E	45	77	517	C/2	Tettoia	NO	-----	
F	45	77	519	C/6	Autorimessa	SI	14/03/2025	Atto obbligo
G	45	77	520	C/6	Autorimessa	NO	-----	
H	45	77	521	C/2	Magazzino	SI	15/05/2025	
I	45	77	523	A/10	Uffici	SI	2026-2028	Affitto a vano
J	45	77	524	C/3	Laboratorio	SI	31/03/2025	
K	45	77	536	C/6	Posto auto	NO	-----	
L	45	77	537	C/2	Magazzino	SI	31/07/2025	Fallimento

6. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte, **risultano sussistere** oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento, in particolare:

TRASCRIZIONE CONTRO

Nota del 19/02/2013 – R.G. 5301 - R.P. 3985 – Notaio Dinolfo Cataldo Repertorio 128616/18812 - scrittura privata con sottoscrizione autentica a seguito di atto unilaterale d'obbligo edilizio

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: stefano.nenci@libero.it



Architetto Stefano Nenci

Via pisana n° 321 – 50143 Firenze –
Cell. 339/2907021 – stefano.nenci@libero.it

- Immobili siti in Barberino-Tavarnelle (FI)

Foglio 45 Part. 71 Sub. 516 Via Pisana n. 10

A favore

Comune di Barberino Val d'Elsa – Ente pubblico territoriale per il diritto di proprietà 1/1

Contro

XXX per il diritto di proprietà 1/1

Rettifiche del 19/03/2013 R.G. 7981 - R.P. 5896

TRASCRIZIONE CONTRO

Nota del 19/03/2013 – R.G. 7981 - R.P. 5896 – Notaio Dinolfo Cataldo Repertorio 128782/18878 -
scrittura privata con sottoscrizione autentica a seguito di atto unilaterale d'obbligo edilizio

- Immobili siti in Barberino-Tavarnelle (FI)

Autorimessa Foglio 45 Part. 77 Sub. 519 Via Pisana n. 10

A favore

Comune di Barberino Val d'Elsa – Ente pubblico territoriale per il diritto di proprietà 1/1

Contro

XXX per il diritto di proprietà 1/1

Trascrizione per correzione di errore materiale dei dati catastali commesso nella trascrizione del 19/02/2013

Il sottoscritto CTU osserva che detto atto d'obbligo che vincola a non risolvere il contratto di locazione tra la XXX e la XXX, per tutto il tempo in cui la disponibilità della porzione di fabbricato costituisce condizione necessaria per il mantenimento degli standard urbanistici della XXX, sia da verificare se effettivamente opponibile a terzi. Si precisa che all'interno dell'atto d'obbligo viene convenuta la validità dello stesso estesa anche agli aventi causa a qualsiasi titolo.

Pertanto si procederà alla valutazione economica del bene in oggetto, sia libero che occupato.



**7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE:**

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 27/12/2024, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, si elencano i gravami, presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

ISCRIZIONI CONTRO

Nota del 30/05/2000 – R.P. 4222 – R.G. 18730 – Pubblico Ufficiale Dinolfo Cataldo Repertorio 84908 del 26/05/2000 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia finanziamento.

– Immobili siti in Barberino Val d'Elsa (FI)

- 1) Fabbricati industriali Foglio 45 part. 77 Via Pisana 10
- 2) Corte o resede Foglio 45 part. 119 Sub. 301 Via Pisana 10

A favore:

XXX, per il diritto di proprietà 1/1

Contro:

XXX, per il diritto di proprietà 1/1

ISCRIZIONI CONTRO

Nota del 04/08/2009 – R.P. 5813 – R.G. 35056 – Pubblico Ufficiale Steidl Francesco Repertorio 56626/14992 del 28/07/2009 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura credito.

– Immobili siti in Barberino Val d'Elsa (FI)

- 1) Foglio 45 particella 77 Subalterno 502 e 503 Fabbricati industriali – Via Pisana 10

A favore:

XXX, per il diritto di proprietà 1/1

Contro:

XXX, per il diritto di proprietà 1/1



ISCRIZIONI CONTRO

Nota del 08/08/2012 – R.P. 2949 – R.G. 24972 – Pubblico Ufficiale Steidl Francesco Repertorio 64068/18621 del 01/08/2012 – PROROGA DI MUTUO

A favore:

XXX, per il diritto di proprietà 1/1

Contro:

XXX, per il diritto di proprietà 1/1

ISCRIZIONI CONTRO

Nota del 16/03/2011 – R.P. 1729 – R.G. 9281 – Pubblico Ufficiale Steidl Francesco Repertorio 60439/16895 del 14/03/2011 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

– Immobili siti in Barberino Val d'Elsa (FI)

1) Foglio 45 particella 77 Subalterno 504 e 505 Fabbricati industriali – Via Pisana 10

A favore:

XXX, per il diritto di proprietà 1/1

Contro:

XXX, per il diritto di proprietà 1/1

TRASCRIZIONI CONTRO

Nota del 12/01/2024 – R.P. 1138 – R.G. 1478 – Atto Giudiziario Repertorio 11917/2023 del 20/12/2023 – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

– Immobili siti in Barberino Tavarnelle (FI)

- C6 - Foglio 45 part. 77 Sub. 536 - Via Pisana n. 10
- D10 - Foglio 45 part. 77 Sub. 506-507 - Via Pisana n. 10
- C6 - Foglio 45 part. 77 Sub. 515 - Via Pisana n. 10
- C2 - Foglio 45 part. 77 Sub. 517 - Via Pisana n. 10
- C3 - Foglio 45 part. 77 Sub. 518 - Via Pisana n. 10
- D8 - Foglio 45 part. 77 Sub. 512 Via Pisana n. 10

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: stefano.nenci@libero.it



- D8 - Foglio 45 part. 77 Sub. 513 Via Pisana n. 10
- C6 - Foglio 45 part. 77 Sub. 519 Via Pisana n. 10
- C6 - Foglio 45 part. 77 Sub. 520 Via Pisana n. 10
- C2 - Foglio 45 part. 77 Sub. 521 Via Pisana n. 10
- A10 - Foglio 45 part. 77 Sub. 523 Via Pisana n. 10
- C3 - Foglio 45 part. 77 Sub. 524 Via Pisana n. 10

A favore:

XXX con sede a Milano, per il diritto di proprietà 1/1

Contro:

XXX, con sede in Poggibonsi (SI) per il diritto di proprietà 1/1

8. IMPORTO ANNUO SPESE GESTIONE:

LOTTO UNICO

Nel complesso immobiliare non risulta costituito un condominio, pertanto non risultano spese in tal senso. Si precisa che la proprietà gestiva in prima persona la vigilanza notturna, le verifiche dell'impianto antincendio, l'illuminazione del piazzale ecc...., riscuotendo i relativi costi dalle unità immobiliari concesse in locazione, in modo proporzionale.

9. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

LOTTO UNICO

Il fabbricato è stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

Licenza Edilizia n. 16 del 1974 rilasciata a XXX per costruzione di Edificio Industriale.

Pratica 21/77, Variante in corso d'opera alla Licenza 16/74. SOSPESA a seguito di sopralluogo da parte del Comune nel febbraio 1977 per difformità di posizionamento (circa 15 m).

Concessione Edilizia n. 70 del 1989 per costruzione di pensiline in struttura leggera.

Non c'è corrispondenza con la licenza 16/74 e relativa Variante.



Variante n. 2 del 1990 alla C.E. 70/89 Pratica non reperita

Variante n. 87 del 1991 alla C.E. 70/89 per ampliamento del fabbricato.

Variante n. 61 del 1992 alla C.E. 70/89 per modifiche e realizzazione di locali tecnici.

Concessione 21 del 2000 rilasciata alla XXX per ampliamento di fabbricato industriale. Appare il piano primo che viene ampliato

Variante Concessione 35 del 2001 Pratica non reperita

Variante Concessione 47 del 2002 per realizzazione di cabina elettrica e modifiche interne

DIA n. 1621 prot. 13820 del 2006 per realizzazione di tettoia

DIA 2039 del 2009 richiesta da XXX per “trasformazione di edificio artigianale in unità commerciali ed artigianali”

Variante art. 142 prot. 4141 del 2011 per lievi modifiche

Fine lavori parziale prot. 4142 del 2011 per i due locali commerciali

DIA 48 del 2013 richiesta da XXX per “completamento lavori di cui alla DIA 2039/2009”

Variante art. 142 prot. 4133 del 2011 per frazionamento

SCIA 282 del 2013 richiesta da XXX per “frazionamento di locale direzionale in due unità e cambio di uso di una unità da direzionale ad artigianale”

SCIA 552 del 2016 richiesta da XXX per “modifiche interne e di prospetto”

Dall’iter delle attività edilizie si riscontrano le seguenti peculiarità:

- Sospensione della pratica n. 21 del 1977. Sul fabbricato avrebbe dovuto essere presentata una pratica di sanatoria per le difformità di posizionamento, di circa 15 m, rilevate dal Comune di Barberino Val d’Elsa nel 1977;



Architetto Stefano Nenci

Via pisana n° 321 - 50143 Firenze -
Cell. 339/2907021 - stefano.nenci@libero.it

- La Concessione Edilizia n.70 del 1989 non trova corrispondenza con la pratica precedente;
- Nella Concessione Edilizia n. 21 del 2000 appare il piano primo che non risulta nella pratica precedente.

Le difformità materiali e procedurali riscontrate sono relative a Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Barberino e se non annullate dal Comune di Barberino stesso in autotutela, sono pienamente vigenti e possono essere ritenute valide. Si precisa che l'amministrazione comunale può in qualsiasi momento annullare le Concessioni Edilizie, con le conseguenti ripercussioni sulle opere eseguite abusivamente.

Da colloqui con i tecnici del comune di Barberino - Tavarnelle è emersa la volontà di non annullare le Concessioni rilasciate.

Giova ricordare che la normativa edilizia attuale, all'art. 9/bis del D.P.R. 380/01, prevede che *" lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. "*

Pertanto, alla luce della normativa attuale, gli immobili costituenti il Lotto possono essere ritenuti conformi agli ultimi titoli abilitativi depositati o rilasciati, ad eccezione delle unità immobiliari "I" "J" "L", che presentano difformità interne oltre agli scarichi delle acque reflue dell'unità "L" eseguiti in difformità alla pratica edilizia e che necessitano di una messa in pristino o di una autorizzazione da parte dell'ASL.

Pertanto, vista la complessità delle molteplici pratiche edilizie, il loro numero, rilevate le difformità procedurali e le difformità riscontrate, si considera la redazione di uno Stato Legittimo dell'intero immobile e di una o più pratiche per rimuovere le difformità rilevate nelle unità immobiliari, prevedendo una spesa di € **15.000,00**, comprensiva di rilievi, sanzioni e quanto necessario.



Si precisa che le verifiche eseguite sono relative alle sole pratiche visionate ed a quanto esplicitamente indicato. Inoltre, le modalità ed i costi sopra riportati sono da considerarsi puramente indicativi, dal momento che solo le amministrazioni competenti possono determinare le sanzioni e le modalità necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e dovranno essere oggetto di una più approfondita valutazione in vista dell'iter procedurale che il tecnico incaricato dalla proprietà dovrà intraprendere, previo contatto con l'Ufficio competente del Comune di riferimento. I costi sopra evidenziati sono quantificati ai soli fini della presente stima e riferiti alla data di stesura della presente relazione.

10. VALORE DEGLI IMMOBILI:

Data l'eterogeneità delle unità immobiliari che compongono il fabbricato, si procede alla stima di ogni singola attività/funzione, con i metodi ritenuti più opportuni.

- **IMMOBILE “A” Cabina Trasformazione Elettrica**

Per tale immobile non esiste un mercato di riferimento, pertanto si procede con un metodo “Cost Approach” per costo di ricostruzione deprezzato.

Tale metodo si basa sul fatto che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un altro immobile sostituto, che presenta la stessa utilità funzionale; di conseguenza, per un immobile edificato, il compratore è disposto a pagare una somma massima pari al costo di ricostruzione eventualmente diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

Da informazioni assunte una cabina di trasformazione elettrica, comprensiva del manufatto edilizio e degli impianti tecnologici al suo interno, ha un costo di circa 45.000,00 € nel 2025.

Considerando il deprezzamento sia del manufatto edilizio che degli impianti dalla data di realizzazione nel 2009, si stima un valore attuale di 35.000,00 €

VALORE CABINA ELETTRICA “A” 35.000,00 €



• **IMMOBILI “B” e “C” Locali a destinazione commerciale sub. 512 e sub. 513**

Per la ricerca del valore di stima si procede con un metodo “Income Approach” per capitalizzazione diretta, dato che le due unità immobiliari risultano locate.

Locale a destinazione commerciale (Sub. 512);

Contratto di locazione commerciale per la durata di sei anni con possibilità di rinnovo secondo legge per un corrispettivo di 55.000,00 € all’anno

Locale a destinazione commerciale (Sub. 513);

Affitto di ramo di azienda per la durata di nove anni, tacitamente rinnovato di sei anni, per un corrispettivo di 71.214,60 € all’anno.

Poiché trattasi di affitto di ramo di azienda e non di locazione commerciale, il sottoscritto modifica il canone annuo, scorporando la quota afferente l’affitto dei beni strumentali, avviamento ecc.... Il canone di locazione dell’immobile relativo al solo godimento è stimato in 70.000,00 € annui.

La stima per capitalizzazione diretta, converte il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione. Quest’ultimo, anche se non è una grandezza naturale espressa dal mercato, può essere ricavato rilevando redditi e prezzi di mercato di immobili di confronto dello stesso segmento di mercato dell’oggetto di stima. Pertanto per la determinazione del saggio di capitalizzazione sono stati reperiti prezzi di locazione e vendita dal Borsino Immobiliare per immobili commerciali.

SAGGIO CAPITALIZZAZIONE

Valori vendita commerciali 854,00 – 1.399,00 €/mq

Valori affitto commerciali 4,36 – 7,18 €/mq mese

Saggio 0,0612 – 0,0615

Si osserva che i valori di vendita e affitto sopra menzionati, sono riferiti ad immobili commerciali di superfici inferiori rispetto a quella di riferimento, pertanto si assume come saggio di capitalizzazione un valore lievemente superiore per tenere conto di tale differenza, pari a 0,065.



STIMA IMMOBILE B

Saggio di capitalizzazione 6,5% (0,065)

Valore di mercato = Reddito annuo / Saggio capitalizzazione

Valore di mercato = 55.000,00 € / 0,065 = 846.153,85 € arrotondato a **845.000,00 €**

STIMA IMMOBILE C

Saggio di capitalizzazione 6,5% (0,065)

Valore di mercato = Reddito annuo / Saggio capitalizzazione

Valore di mercato = 70.000,00 € / 0,065 = 1.076.923,07 € arrotondato a **1.075.000,00 €**

Per convalidare i due valori si opera un confronto del valore unitario, ulteriormente avvalorato con i dati OMI relativi ai prezzi di vendita a mq di locali commerciali nella zona:

- Superficie unità B = 540 mq commerciale + 174 mq accessori (magazzini, servizi) x 0,5 = 627 mq

Superficie commerciale unità B = 627 mq

Valore al mq = 845.000,00 € / 627 mq = 1.347,7 €/mq

- Superficie unità C = 813 mq commerciale + 206 mq accessori (magazzini, servizi) x 0,5 = 916 mq

Superficie commerciale unità C = 916 mq

Valore di mercato = 1.075.000,00 / 916 = 1.173,58 €/mq

Valori vendita commerciali dati OMI 900,00 – 1.700,00 €/mq

I valori ottenuti rientrano nella forbice OMI.

Dato che le due unità immobiliari hanno caratteristiche quasi identiche e sono affiancate, appare opportuno modificare i due valori, in modo da ottenere un risultato più omogeneo e verosimile.

Pertanto si indicano i seguenti valori;

VALORE LOCALE COMMERCIALE “B” 790.000,00 €

VALORE LOCALE COMMERCIALE “C” 1.150.000,00 €



• **IMMOBILI “D”, “F” e “G” Locali a destinazione autorimessa sub. 515, sub. 519, sub. 520**

Per la ricerca del valore di stima si procede con un metodo “Income Approach” per capitalizzazione diretta, dato che una unità immobiliare risulta locata e non sono state trovate compravendite di immobili simili negli anni precedenti.

Locale a destinazione autorimessa (Sub. 519);

Contratto di locazione commerciale per la durata di sei anni tacitamente rinnovato per un corrispettivo di 10.500,00 € all’anno

La stima per capitalizzazione diretta converte il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione. Quest’ultimo, anche se non è una grandezza naturale espressa dal mercato, può essere ricavato rilevando redditi e prezzi di mercato di immobili di confronto dello stesso segmento di mercato dell’oggetto di stima. Pertanto per la determinazione del saggio di capitalizzazione sono stati reperiti prezzi di locazione e vendita dal Borsino Immobiliare per autorimesse.

Valori vendita autorimesse 548,00 – 882,00 €/mq

Valori affitto autorimesse 2,32 – 3,71 €/mq x mese

Saggio 0.0508 – 0.0505

Si osserva che i valori di vendita e affitto sopra menzionati, sono riferiti ad autorimesse e box auto a servizio preferibilmente di utenze residenziali, pertanto si assume come saggio di capitalizzazione un valore lievemente superiore per tenere conto di tale differenza, pari a 0,055.

STIMA IMMOBILE F

Saggio di capitalizzazione 5,5% (0,055)

Valore di mercato = Reddito annuo / Saggio capitalizzazione

Valore di mercato = 10.500,00 € / 0,055 = 190.909,09 € arrotondato a **190.000,00 €**

Si osserva che la copertura dell’autorimessa non è in buone condizioni di manutenzione, oltre che presentare alcune zone sfondate con infiltrazioni di acqua piovana. Si stima un costo per la sostituzione delle parti di copertura ammalorate, oltre che di una manutenzione generale del tetto la cifra di 6.000,00 €.

VALORE LOCALE AUTORIMESSA “F” 184.000,00 €



Per la ricerca del valore delle autorimesse “D” e “G”, si procede con una stima mono-parametrica basandosi sul valore del locale “F”, visto l’immediata vicinanza e la stessa destinazione. Si precisa che le due autorimesse “D” e “G” sono di tipo aperto, assomiglianti a posti auto coperti.

Valore al mq autorimessa “F” = $190.000,00 \text{ €} / 363 \text{ mq} = 523,41 \text{ €/mq}$

Si assume per il calcolo delle autorimesse “D” e “G”, un valore pari a 330,00 €/mq per tenere conto delle differenze.

STIMA IMMOBILE D

Superficie autorimessa “D” = 106 mq

Valore di mercato = $106 \text{ mq} \times 330,0 \text{ €/mq} = 34.980,00 \text{ €}$ arrotondati a **35.000,00 €**

Si osserva che la copertura dell’autorimessa non è in buone condizioni di manutenzione. Si stima un costo per una manutenzione generale del tetto la cifra di 1.500,00 €.

VALORE LOCALE COMMERCIALE “D” 33.500,00 €

STIMA IMMOBILE G

Superficie autorimessa “G” = 142 mq

Valore di mercato = $142 \text{ mq} \times 330,0 \text{ €/mq} = 46.860,00 \text{ €}$ arrotondati a **47.000,00 €**

Si osserva che la copertura dell’autorimessa non è in buone condizioni di manutenzione, oltre che presentare alcune zone sfondate con infiltrazioni di acqua piovana. Si stima un costo per la sostituzione delle parti di copertura ammalorate, oltre che di una manutenzione generale del tetto la cifra di 2.500,00 €.

VALORE LOCALE COMMERCIALE “G” 44.500,00 €

- **IMMOBILE “E” Tettoia (Sub. 517)**

Per tale immobile non esiste un mercato di riferimento, pertanto si procede con un metodo “Cost Approach” per costo di ricostruzione deprezzato.

Tale metodo si basa sul fatto che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un altro immobile sostituito, che presenta la stessa utilità



funzionale; di conseguenza, per un immobile edificato, il compratore è disposto a pagare una somma massima pari al costo di ricostruzione eventualmente diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

Da un computo metrico sommario della consistenza della tettoia, alla data del 2025, si giunge ad un costo di costruzione pari a circa 90.000,00 € comprensivo di fondazioni, struttura metallica, copertura opaca e traslucida e dispositivi anticaduta dall'alto.

Il costo così determinato viene deprezzato in ragione del fatto che la tettoia è stata realizzata nel 2009 e quindi sono già trascorsi 16 anni dalla sua realizzazione. Il costo deprezzato è pari a circa 72.000,00 €.

Come già descritto in precedenza, una parte della tettoia insiste su altra proprietà e non è oggetto di pignoramento, in particolare una fila di pilastri (sei) ed una parte della copertura. Pertanto il costo della tettoia oggetto di pignoramento è stimato in 50.000,00 €

VALORE TETTOIA “E” 50.000,00 €

- **IMMOBILI “H” e “L” Locali a destinazione magazzino sub. 521e sub. 537**

Per la ricerca del valore di stima si procede con un metodo “Income Approach” per capitalizzazione diretta, dato che le due unità immobiliari risultano locate.

Locale a destinazione magazzino (Sub. 521);

Contratto di locazione commerciale per la durata di sei anni tacitamente rinnovato di sei anni per un corrispettivo di 7.500,00 € annue.

Locale a destinazione magazzino (Sub. 537);

Contratto di locazione ad uso diverso per la durata di sei anni, tacitamente rinnovato di sei anni per un corrispettivo di 6.000,00 € annue.

La stima per capitalizzazione diretta viene eseguita sul locale magazzino “H” sub. 521, in quanto il contratto di locazione del locale magazzino “L” sub. 537, si riferisce ad una unità immobiliare che è stata oggetto di lavori di trasformazione e pertanto non risulta ammissibile per la stima per capitalizzazione diretta.

La stima per capitalizzazione diretta converte il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione. Quest'ultimo, anche se non è una



Architetto Stefano Nenci

Via pisana n° 321 – 50143 Firenze –
Cell. 339/2907021 – stefano.nenci@libero.it

grandezza naturale espressa dal mercato, può essere ricavato rilevando redditi e prezzi di mercato di immobili di confronto dello stesso segmento di mercato dell'oggetto di stima. Pertanto per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento ai prezzi di locazione e vendita determinati dal Borsino Immobiliare per immobili commerciali.

Valori vendita magazzini 224,00 – 613,00 €/mq

Valori affitto magazzini 1,17 – 3,21 €/mq mese

Saggio 0,0627 – 0,0628

Si osserva che i valori di vendita e affitto sopra menzionati, sono riferiti ad immobili di superfici inferiori rispetto a quella di riferimento, pertanto si assume come saggio di capitalizzazione un valore lievemente superiore per tenere conto di tale differenza, pari a 0,064.

Saggio di capitalizzazione 6,4% (0,064)

Valore di mercato = Reddito annuo / Saggio capitalizzazione

Valore di mercato = 7.500,00 € / 0,064 = 117.187,50 € arrotondato a **118.000,00 €**

Per convalidare tale valore si opera un confronto con i dati OMI relativi ai prezzi di vendita a mq di locali commerciali nella zona:

Superficie = 230 mq

Valore al mq = 118.000,00 € / 230 mq = 513,04 €/mq

Valori vendita dati OMI 400,00 – 700,00 €/mq

Il valore ottenuto rientra nella forbice OMI e pertanto il valore stimato di 118.000,00 € si ritiene congruo.

VALORE LOCALE MAGAZZINO “H” 118.000,00 €

Per la ricerca del valore del locale magazzino “L”, si procede con una stima mono-parametrica basandosi sul valore del locale magazzino “H”, visto l'immediata vicinanza e le caratteristiche compatibili delle due unità immobiliari.



Architetto Stefano Nenci

Via pisana n° 321 - 50143 Firenze -
Cell. 339/2907021 - stefano.nenci@libero.it

Superficie = 492 mq magazzino + 50 mq tettoia x 0,1 = 497 mq

Superficie commerciale = 497 mq

Valore di mercato = 497 mq x 513,04 €/mq = 254.980,288 € arrotondati a **255.000,00 €**

Si osserva che una zona del magazzino è soggetta ad infiltrazioni dalla copertura, oltre che ad essere incompleta la zona dei servizi igienici (per questi ultimi, come già menzionato, si dovrà inoltre procedere alla loro regolarizzazione). Pertanto, il valore dell'unità immobiliare viene abbassato a 245.000,00 € per tenere conto delle riparazioni sulla copertura e procedere al completamento dei servizi igienici.

VALORE LOCALE MAGAZZINO "L" 245.000,00 €

- **IMMOBILE "I" Locali a destinazione uffici sub. 523**

Per la ricerca del valore di stima si procede con un metodo "Market Approach", in particolare il Market Comparison Approach (MCA), dato che sono stati reperiti due atti di compravendita di immobili simili.

Comparabile 1

F. 9 Part. 396 Sub. 35 Categoria A/10 U 3,5 vani Totale: 72 m²
atto del 23/06/2023 pubblico ufficiale Pacini Andrea sede Colle val d'Elsa (SI) repertorio n. 25350 -
Compravendita

Comparabile 2

F. 45 Part. 784 Sub. 11 Categoria A/10 1 5,5 vani Totale: 178m²
atto del 30/03/2020 pubblico ufficiale Spinelli Stefano sede Firenze (FI) repertorio n. 3950 -
Compravendita

	Sup.	Data acq.	Liv. piano	Servizi	Riscald.	Manutenz.	Prezzo
COMP. 1	72 mq	06/2023	Primo	2 w.c.	SI	Media	45.000,00 €
COMP. 2	178 mq	03/2020	Secondo	1 w.c.	SI	Buona	150.000,00 €
SUBJECT	183 mq	-----	Primo	2 w.c. - doc.	NO	Media	

Per lo svolgimento del metodo sono stati adottati i seguenti dati:

Saggio di variazione dei prezzi 0,025

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: stefano.nenci@libero.it



Architetto Stefano Nenci

Via pisana n° 321 – 50143 Firenze –
Cell. 339/2907021 – stefano.nenci@libero.it

Saggio di variazione livello di piano 0,01

Costo servizio igienico 10.000,00 €

Costo riscaldamento a pompa di calore 5.000,00 €

Costo manutenzione 10.000,00 €

Adottando il procedimento MCA si ottiene che il valore ricercato è paria a 120.000,00 € (con una divergenza di 15,83 %)

VALORE UFFICIO “I” 120.000,00 €

- **IMMOBILE “J” Locali a destinazione laboratorio sub. 524**

Per la ricerca del valore di stima si procede con un metodo “Market Approach”, in particolare il Market Comparison Approach (MCA), dato che sono stati reperiti due atti di compravendita di immobili simili.

Comparabile 1

F. 9 Part. 742 Sub. 12 – 11 – 10 Categoria C/3 1 421 M² Totale: 401 M²
Atto Del 08/03/2024 Pubblico Ufficiale Spinelli Stefano Sede Firenze (Fi) repertorio n. 8240 -
Compravendita

Comparabile 2

F. 9 Part. 396 Sub. 29 34 28 Categoria C/3 3 247 m² Totale: 290m²
atto del 23/06/2023 public ufficiale Pacini Andrea sede Colle val d'Elsa (SI) repertorio n. 25350 -
Compravendita

	Sup.	Data acq.	Liv. piano	Servizi	Riscald.	Manutenz.	Prezzo
COMP. 1	421 mq	03/2024	Ter. – Pri.	2 w.c. – doc.	NO	Media	95.000,00 €
COMP. 2	290 mq	06/2023	Terra	1 w.c.	NO	Media	60.000,00 €
SUBJECT	78 mq	-----	Primo	1 w.c.	SI	Media	

Per lo svolgimento del metodo sono stati adottati i seguenti dati:

Saggio di variazione dei prezzi 0,025

Saggio di variazione livello di piano 0,01

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: stefano.nenci@libero.it



Costo servizio igienico 10.000,00 €

Costo riscaldamento a pompa di calore 5.000,00 €

Adottando il procedimento MCA si ottiene che il valore ricercato è paria a 23.000,00 € (con una divergenza di 18,96 %)

VALORE LABORATORIO “J” 23.000,00 €

- **IMMOBILE “K” Posto auto scoperto sub. 536**

Il posto auto scoperto è ubicato nel resede a comune, nel quale è possibile parcheggiare quasi dappertutto. Pertanto assegnare una specifica zona, tra l’altro non materializzata o comunque marcata, dove poter parcheggiare appare superfluo e non essenziale.

Di conseguenza il valore del posto auto scoperto è incluso in quello del resede a comune.

- **IMMOBILIA COMUNE Resede – Vano contatori – Vano antincendio**

Per la valutazione delle unità immobiliari a comune si stimano i seguenti importi:

Valore vano contatori 15.000,00 €

Valore locale antincendio 8.000,00 €

Valore resede a comune, vano scala compreso nelle valutazioni delle singole unità immobiliari.

VALORE ENTITÀ COMUNI 23.000,00 €



Architetto Stefano Nenci

Via pisana n° 321 - 50143 Firenze -
Cell. 339/2907021 - stefano.nenci@libero.it

RIEPILOGO VALORE COMMERCIALE

LETT.	FOGL.	PART.	SUB.	CATEG.	DESTINAZ.	SUP.	VALORE
A	45	77	506-507	D/1	Cabina eletr.		35.000,00 €
B	45	77	512	D/8	Commerciale		790.000,00 €
C	45	77	513	D/8	Commerciale		1.150.000,00 €
D	45	77	515	C/6	Autorimessa	106 mq	33.500,00 €
E	45	77	517	C/2	Tettoia	345 mq	50.000,00 €
F	45	77	519	C/6	Autorimessa	362 mq	184.000,00 €
G	45	77	520	C/6	Autorimessa	142 mq	44.500,00 €
H	45	77	521	C/2	Magazzino	230 mq	118.000,00 €
I	45	77	523	A/10	Uffici	183 mq	120.000,00 €
J	45	77	524	C/3	Laboratorio	78 mq	23.000,00 €
K	45	77	536	C/6	Posto auto	48 mq	-----
L	45	77	537	C/2	Magazzino	497 mq	245.000,00 €
ENTITA' COMUNI							23.000,00 €
TOTALE							2.816.000,00 €

11. PREZZO BASA D'ASTA:

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE:

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta si devono fare alcune considerazioni, di tipo complessivo, oltre a valutazioni sulle singole unità immobiliari.

Si deve tenere conto dei costi necessari alla rimozione dei materiali edili e similari che sono collocati sia all'esterno nel resede a comune, che all'interno di alcune unità immobiliari. Si stima un costo di 5.000,00 € comprensivo di carico, trasporto e scarico, oltre oneri di discarica. Si precisa che la stima è effettuata su una parte dei rifiuti, in particolare sulla parte dei materiali non oggetto di confisca nel locale autorimessa "F" e sui rifiuti esterni o collocati nelle unità "D" – "G".

Per l'U.I. "F", soggetta ad atto d'obbligo, nel caso che lo stesso sia **opponibile all'aggiudicatario**, appare opportuno diminuire il valore di vendita stimato di circa il 15%, in considerazione dell'attuale canone di locazione.



Valore U.I. "F" € 184.000,00 - 15% (27.600,00) = 156.400,00 €

Riassumendo:

2.816.000,00 € - 15.000,00 € (difficoltà edilizie) - 5.000,00 € (rifiuti) = 2.796.000,00 €

Valore Lotto 2.796.000,00 € considerando non opponibile l'atto d'obbligo (libero)

Valore Lotto 2.768.400,00 € considerando opponibile l'atto d'obbligo (occupato)

Per la specificità della vendita, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato complessivo, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

2.796.000,00 € - 10% (279.600,00 €) = 2.516.400,00 € (libero)

2.768.400,00 € - 10% (276.400,00 €) = 2.491.560,00 € (occupato)

Importo base asta libero pari a 2.515.000,00 € = duemilionicinquecentoquindicimila/00)

Importo base asta occupato pari a 2.490.000,00 € = duemilioni quattrocento novantamila/00).

12. APPETIBILITA' SUL MERCATO:

Il compendio pignorato risulta appetibile, anche se il sottoscritto alla data di redazione della perizia, ha rilevato un mercato non troppo vivace per la tipologia in oggetto.

DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO:

Il complesso pignorato potrebbe essere suddiviso in lotti, ma tale operazione deve essere preceduta da alcuni aggiornamenti catastali.

9)BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:

Ai sensi delle normative vigenti, essendo il compendio pignorato di proprietà di società, la vendita è soggetta ad aliquota I.V.A., oltre che all'imposta di registro ed alle imposte ipotecaria e catastale.



13. RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI:

Lotto unico.

Confidando di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per ogni ulteriore approfondimento che sia ritenuto necessario.

Allegati:

- 1) Visure catastali;
- 2) Planimetrie catastali;
- 3) Estratto di mappa – Elaborato planimetrico;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Atto di provenienza;
- 6) Atto unilaterale d'obbligo edilizio;
- 7) Avvisi di ricevimento delle raccomandate inizio operazioni peritali;
- 8) Verbale di sopralluogo;
- 9) Tabella riepilogativa;

Firenze, 25 febbraio 2025

Il C.T.U.
Arch. Stefano Nenci

