

PROCEDURA CONCORSUALE

# LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n.31/2024

## PERIZIA STIMA RELATIVA AI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'

- OMISSIS -

### CONFERIMENTO INCARICO E OGGETTO DI STIMA

il sottoscritto ing. Leonardo Mattolini, con studio in Ponsacco via V. Veneto 11 , c.f.

- OMISSIS -, ha ricevuto incarico di redigere la valutazione dei beni immobili e terreni

costituenti la massa attiva inventariata oggetto della Procedura Immobiliare R.G.E. n 54/2024, di

proprietà della signora - OMISSIS -, così individuati . al catasto terreni al foglio 19 particella 577,

1215,1548,1549 del comune di Buti (PI) al foglio 17 part.883 del comune di Buti (PI) al catasto

fabbricati foglio 17 part.810 del comune di Buti (PI) foglio 19 part.772 sub2 del comune di Buti (PI)

foglio 19 part.772 sub3 del comune di Buti (PI) foglio 19 part.858 sub.4 del comune di Buti (PI)

foglio 19 part.858 sub.7 del comune di Buti (PI)

A seguito dell'accettazione dell'incarico sono state effettuate le verifiche catastali ed il sopralluogo sui luoghi oggetto di stima, raccogliendo documentazione fotografica ed urbanistica.

- Siamo in presenza di terreni, quelli del foglio 19, tutti contigui a formare unico lotto, libero su tre lati, ubicato nella zona industriale con accesso da diretto da via Portogallo, in continuità con l'edificato della zona industriale di Cascine di Buti.
- A questi si deve aggiungere il compendio artigianale costituito da tre corpi di fabbrica adesi tra loro, per un totale di circa 2690 mq, tutti a struttura metallica, attualmente occupati da ditta che svolge attività di carpenteria metallica.
- Abitazione a piano terra di più ampio fabbricato posta in via Pascoli, piano terra, a Cascine di Buti, comune di Buti
- Ricovero agricolo con adiacente terreno coltivato a uliveto ubicato in via S. Martino, piano terra, posto a margine del centro abitato

### CARATTERISTICHE BENI IMMOBILIARI

La massa attiva è costituita parte da terreni e parte da fabbricati, tutti posti in comune di Buti loc. Cascine

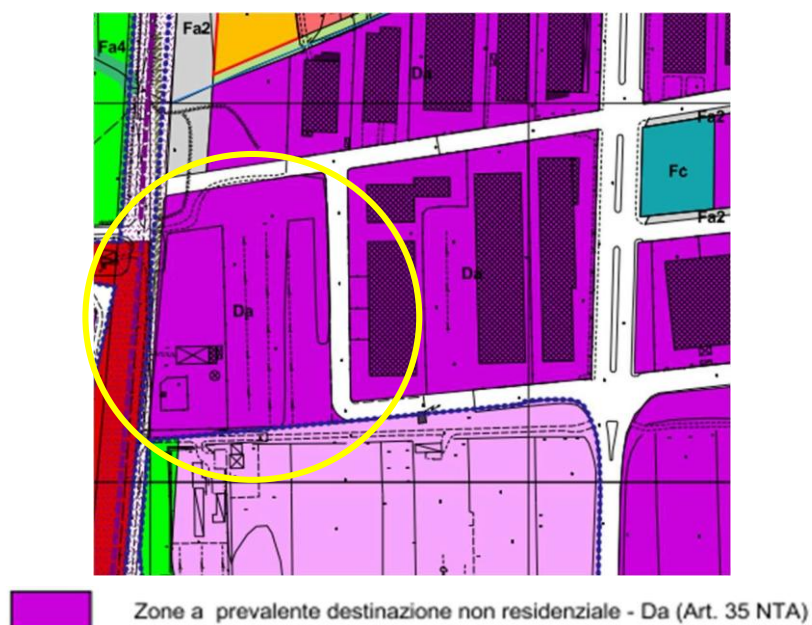
## A) TERRENI

A1) Terreni ubicati in Buti loc. Cascine contraddistinti al Catasto terreni al foglio 19 mappali 577 della superficie 2450 mq , mappale 1215 della superficie di 660 mq mappale 1548 superficie 3980 mq mappale 1549 , della superficie di 800 mq a formare lotto unico della catastale di 7890 mq , completamente pianeggiante, ubicato in zona urbanizzata , in angolo a due strade.



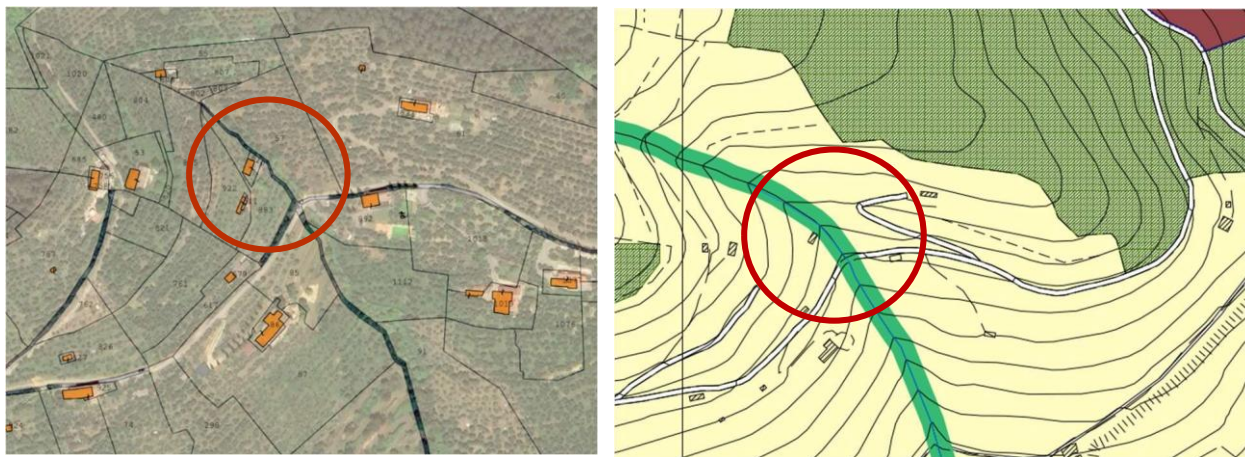
Il lotto risulta edificabile secondo il vigente piano del comune di Buti , con destinazione non residenziale.

L'accorpamento si rende necessario in quanto le singole particelle se prese singolarmente avrebbero una potenzialità edificatoria notevolmente se non nulla, per le ridotte dimensioni trasversali.



A2) Appezamento di terreno coltivato a uliveto posto in comune di Buti, contraddistinto al Catasto terreni al foglio 17 particella 883, della superficie catastale di 1410 mq. Posto lungo via S. Martino in zona collinare a nord del centro abitato di Cascine di Buti.

Il terreno , come si deduce dalla cartografia del piano urbanistico del Comune di Buti, è a destinazione agricola zona E, come riportato nell'art. 38 delle NTA del regolamento comunale



Aree a prevalente funzione agricola - E (Art. 38 NTA)

## B) FABBRICATI

B1) Immobile posto in comune di Buti in Via San Martino e Cintola , contraddistinto al foglio17 particella 810 , categoria C/2.



Trattasi di manufatto ad un solo piano fuori terra della superficie di circa 34 mq destinato a ricovero agricolo, ubicato in zona E le cui norme sono dettate dall'articolo 38 NTA del Regolamento edilizio del comune di Buti.

Al fabbricato, in muratura di vecchia costruzione, a pianta trapezia, con tetto a doppia pendenza in lastre in fibrocemento, si accede attraverso vecchia strada di S. Martino e Cintoia ed e contornato da resede esclusivo. Altezza in gronda di circa 2.3 m

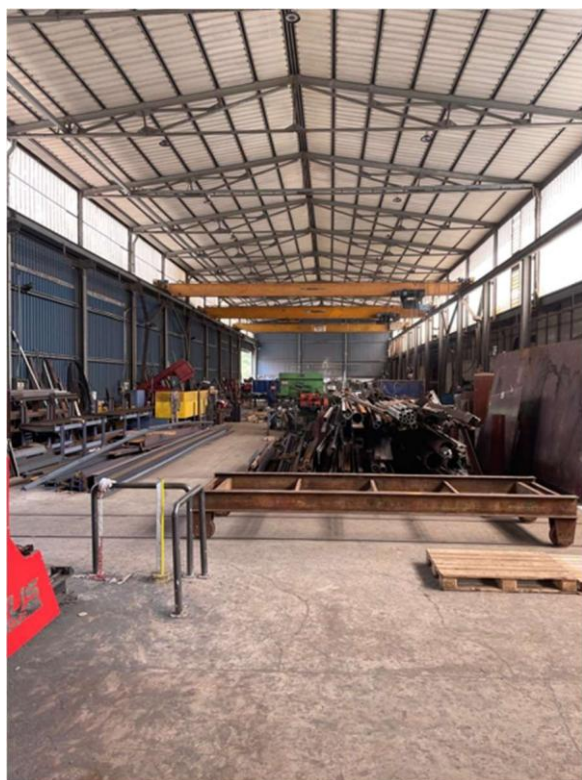


B2) Immobile posto in Comune di Buti foglio 19 part. 772 sub 2 categoria C/3 e part.772 sub.3 categoria D/7, rappresentato da tre corpi di fabbrica adesi tra loro a costituire un solo edificio a carattere artigianale – industriale. Tale fabbricato si è consolidato negli anni attraverso una sequenza di costruzioni che dall' impianto originale di capannone a volta, si è ampliato con successivi corpi di fabbrica fino a raggiungere l'attuale consistenza.



Il complesso edilizio è rappresentato da un primo corpo di fabbrica (part.772 sub 3) che si attesta su via Goldoni, costituito da due capannoni affiancati per il lato lungo ,costruiti in tempi diversi , messi in comunicazione tra loro da ampie zone di passaggio.

Il primo edificio ha lunghezza di 75.5 m e larghezza di 15,86 m con altezza sotto trave di 8.1 m.



Struttura costituita da carpenteria metallica, con colonne in profili HEA 260 posti ad interasse di 5 m, rastremate con baionetta dalla quota d'imposta delle vie di corsa fino a livello di copertura, che porta la capriata a doppia pendenza.

Corrente superiore della capriata in profilo IPE e corrente inferiore in doppio angolare, orditura secondaria in profili  $\Omega$  sui quali poggia il manto di copertura in pannelli in fibrocemento.

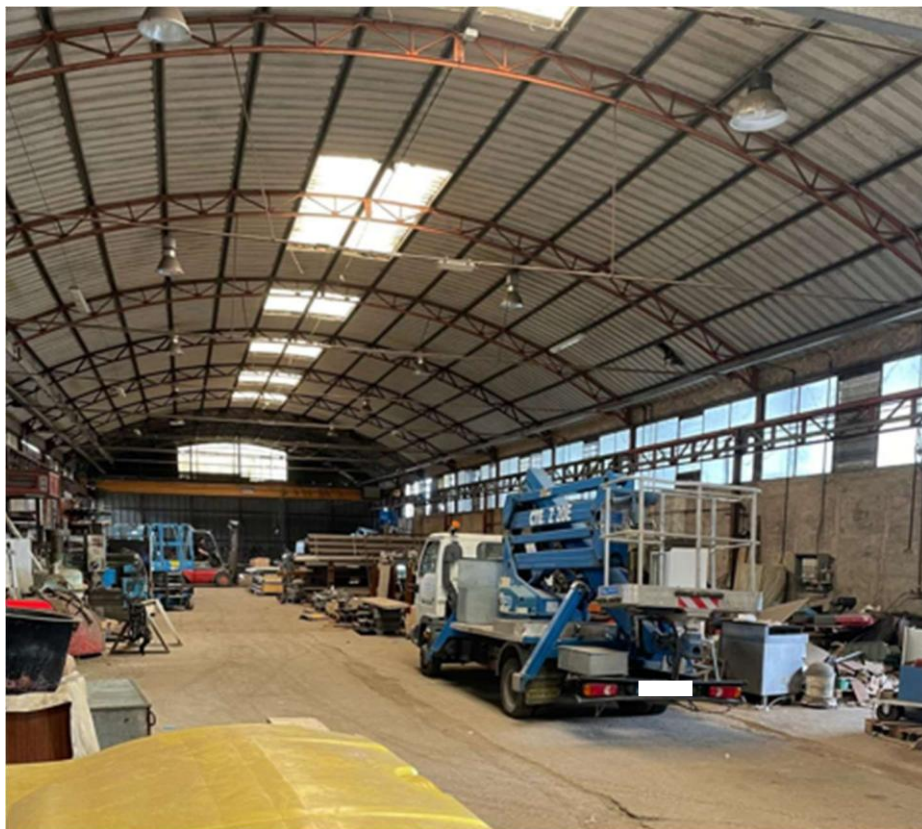
In quota sono presenti vie di corsa sulle quali scorre il carroponete da 10 t.

I tamponamenti sono costituiti da pannelli in lamiera grecata sul lato esterno, mentre quello interno di divisione dei due ambienti è in muratura ordinaria e rappresentava la parete esterna del

capannone iniziale. Al di sopra dei tamponamenti sono presenti, a quote diverse, pareti trasparenti per la presa luce che da un lato sono in policarbonato, mentre dall'altra in vetro in parte mancanti in parte lesionati e/o rotti completamente.

Il secondo capannone sempre facente capo alla part.772 sub 3, è il fabbricato iniziale intorno al quale si sono sviluppati i due successivi, ha struttura in acciaio con archi tralicciati a sesto ribassato, con spinta eliminata da catena in tondino di ferro. Lo sviluppo in pianta è rappresentato da una lunghezza di 75,5 m e da una larghezza di 14,15 m all'esterno del tamponamento, altezza di 4,75 m

La struttura è composta da colonne HEA100 poste ad interasse di 5.00 m con sovrastante tralicci ad arco e tirante in tondo d'acciaio, arcarecci in acciaio tubolare con sovrastante lastra di fibrocemento amianto curvato. Tamponamenti in muratura, vie di corsa per carroponte da



10 t.

All'interno , a piano terra si trovano locali di servizio dove sono allocati gli spogliatoi ed i bagni per gli operatori e lungo il fronte strada gli uffici, disposti su tre livelli. A piano terra abbiamo 5 locali uso ufficio oltre a bagno e ripostiglio, ed un locale tecnico. Al piano primo due locali ufficio oltre bagno e zona di sbarco della scala, al piano secondo due locali oltre alò bagno. L'ingresso agli uffici avviene dall'esterno a piano terra e della scala di distribuzione interna che porta ai vari piani. E' presente scala in acciaio che permette l'accesso dall'officina al primo piano degli uffici, il tutto come meglio evidenziato nella planimetria dei locali, allegata. Finiture degli uffici di tipo tradizionale e standard.

Fabbricato contraddistinto alla particella 772 sub.2 foglio 19, a pianta rettangolare delle dimensioni di 30,40x10,90 m. c.a. adeso al precedente subalterno 712 sub 3

Struttura in acciaio costituita da colonne in doppio HEA100 calastrellate e copertura in monotrave IPE centinata a sesto ribassato, con tirante in acciaio. Orditura secondaria in profili  $\Omega$  e manto in lastre di fibrocemento curvate. Tamponamenti in pannelli di lamiera nervata e superfici trasparenti in policarbonato



Interamente tutti i locali, eccetto la zona uffici sono pavimentati con massetto in calcestruzzo. Tutto il complesso è rivestito esternamente con pannelli in lamiera grecata di colore azzurro e recintato su quattro lati.

L'intero complesso, si trova in non buone condizioni manutenzione, caratterizzate da un elevato stato di degrado che si evidenzia con infiltrazioni di acqua lungo la zona della conversa nella zona di contatto tra i due capannoni per la presenza di coperture a diverse altezze. Le murature della zona uffici e servizi lato officina risultano prive di intonaci, mentre la parete di divisione interna, presenta intonaco ammalorato in più parti.

La struttura realizzata con tralicci ad arco risulta carente nella protezione contro la corrosione e parte delle strutture, in più parti, iniziano a manifestare segni di ossidazione. Anche il tamponamento e la plafonatura esterna oltre a manifestare notevoli invecchiamento, (deperimento del colore iniziale) presentano i segni degli urti e delle ammaccature, conseguenza della lavorazione e della movimentazione dei materiali di carpenteria metallica.



Il fibrocemento o cemento amianto (nome commerciale Eternit) è un materiale da costruzione robusto, resistente alle alte temperature e relativamente leggero, ampiamente utilizzato nel passato in edilizia, ma ormai superato da problemi di rilascio delle fibre di amianto.

Il materiale nuovo o in perfetto stato di conservazione non è pericoloso, ma con il passare del tempo, sottoposto alle piogge, al vento e al cambio di temperatura, si polverizza e le fibre di amianto vengono aerodisperse aumentandone la pericolosità per la salute. Pertanto è necessario prendere in considerazione la sua sostituzione o trattamento di fissaggio.

Il manufatto presenta uno stato di invecchiamento tale che non si può escludere il deperimento del materiale e la conseguenza necessità di una sua integrale sostituzione. Il manto di copertura in fibrocemento rappresenta circa l'80% dell'intera copertura, il resto è in pannelli di lamiera sandwich.

B3) Immobile posto nel comune di Buti, contraddistinto al foglio 19 particella 858 sub.4 categoria C/6 (garage) e sub 7 cat. A/6 (abitazione). Trattasi di appartamento e garage posti a piano terra di una palazzina di più ampie dimensioni posta in Buti via Giovanni Pascoli. L'abitazione si sviluppa in una zona d'ingresso, dalla quale si accede alla cucina pranzo sul lato sinistro ed a una camera sul lato destro, completano la superficie un corridoio, con piccolo ripostiglio, che porta al bagno e alle due ulteriori camere.

La costruzione ha struttura portante in muratura ordinaria con solai in laterocemento , altezza utile dei locali 285 cm, riscaldamento di tipo tradizionale ad elementi radianti. Non sono presenti particolari tecnologie di contenimento energetico né impianti di refrigerazione. Infissi interni ed esterni in legno, intonaci di tipo tradizionale.



Completano la proprietà il locale garage di circa 19 m<sup>2</sup>, direttamente accessibile da via Pascoli posto in adiacenza alla parete della cucina dell'abitazione ,che all'estradosso del solaio ospita terrazza di proprietà dell'appartamento del piano primo.

La proprietà è completata da piccolo resede antistante la zona d'ingresso.

Lo stato di manutenzione è carente per quanto attiene agli infissi e agli intonaci esterni, buono per quanto riguarda le parti interne.

## DATI EDILIZI

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Buti si sono recuperati i seguenti titoli attinenti all'opificio industriale

P.E. n.131/1970 "ampliamento di fabbricato artigianale a volta"

P.E. n.96/1973 "copertura dei pilastri esistente mediante volta metallica impermeabilizzata con lastre di eternit"

P.E. n.60/1974 "tamponamento di pilastri e volta esistente"

Concessione n.42/1981 "installazione di una pilastrata di sostegno a macchinario di sollevamento"

Concessione n.19/1983 "ampliamento a fabbricato artigianale"

Concessione in sanatoria n.57/1994 "ampliamento fabbricato ad uso industriale e varianti non valutabili in termini di superficie e volume di cui alla concessione n.19/83

Concessione n.57/2013 "ricavo monolocale (personale di sorveglianza)

Per quanto riguarda la conformità allo stato dei luoghi sembra valida l'ultima concessione in sanatoria n.57/1994 che riporta uno stato di fatto simile allo stato di fatto. La concessione 57 del 2013 non sembra attuata, per cui l'ultimo stato legittimo risulta quello riportato nella concessione in sanatoria, la cui fedeltà allo stato ad oggi deve essere supportata da una analisi ed un rilievo metrico più approfondito.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI DI STIMA

Determinare il valore di mercato dell'immobile significa determinare il più probabile prezzo di vendita in un probabile atto di contrattazione.

Nella valutazione dei beni siamo di fronte a casistica diverse, infatti mentre per i terreni edificabili e l'abitazione è possibile adottare un procedimento di stima sintetico, che si basa sulla comparazione, per il capannone si deve adottare un procedimento analitico, che si basa su un valore a ricostruzione abbattuto in base alla vetustà del bene.

Il valore dei fabbricati è influenzato essenzialmente dalle sue caratteristiche intrinseche e dalla destinazione, al contrario del valore delle aree, che dipende principalmente dalle condizioni estrinseche che sono l'ubicazione l'accessibilità e la destinazione prevista dagli strumenti urbanistici. La vetustà si applica ai fabbricati facendo riferimento alla vita utile del fabbricato, che per le usuali costruzioni è stimato in 50 anni.

Il metodo di valutazione adottato è quello della stima sintetica dove i valori dei fabbricati sono riportati al tipo di costruzione specifica, considerandone il grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, lo stato di conservazione, di manutenzione e delle altre caratteristiche ambientali. I valori dei terreni sono stati rapportati al tipo di natura fisica, all'accessibilità, alla distanza dalle vie di

comunicazione, nonché alla destinazione urbanistica e destinazione d'uso specifica. Per il fabbricato industriale, avendo questo particolarità specifiche di ubicazione e tipologia costruttiva, non può essere adottato un criterio di stima comparativo non essendovi nella zona un mercato di beni similari di uguale tipologia costruttiva e di finiture, pertanto il prezzo verrà determinato mediante valore a nuovo del fabbricato abbattuto del coefficiente di degrado K da applicare al costo ricavato.  $K = (1 - D)$  dove D è pari al deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n calcolato sulla base della seguente formula, riportata sulle pubblicazioni specializzate in materia e suggerita dall'UEEC (Unione europea dei periti contabili, economici e finanziari)  $D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$

in cui A esprime la percentuale tra l'età dello stabile (dalla sua costruzione o dall'ultimo importante intervento di ristrutturazione) e la sua vita complessiva:

$$A = 100 \times n / 50$$

### DETERMINAZIONE VALORE ABITAZIONE E BOX (B3)

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Buti e delle zone limitrofe. L'indagine di mercato ha consentito di accertare contrattazioni i cui elementi possono costituire attendibile riferimento. Ulteriore ed autorevole

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1200	L	3,9	5,1	L
Box	NORMALE	455	600	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1300	L	4,5	6,5	L

indicazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che indica per le abitazioni civili ubicate a Buti località Cascine, un valore massimo di 1200 €. (Anno 2003 secondo semestre)

A questo valore viene applicato una riduzione del 10% (coeff. Correttivo 0,9) per le non perfette condizioni di manutenzione e lo scarso grado di finiture

fabbricato	mq	valore mercato	coeff. riduzione	valore
abitazioni	112	1.200,00 €	0,90 €	120.960,00 €
box	16	600,00 €	0,88 €	8.448,00 €

### DETERMINAZIONE VALORE OPIFICIO (B2)

Nel caso specifico, l'età dello stabile, è di circa 35 anni, per cui, se "n" sono gli anni di vita:

$$A = 100 \times 35 / 50 = 70$$

$$D = [(A+20)^2 / 140 ] - 2,86 = 54,99 = 55$$

$$K = ( 1 - D ) = 0,45$$

Il costo complessivo dell'operazione immobiliare sarà dato dalla somma delle seguenti voci: Vte =

Costo del terreno Cc = Costo di costruzione Se = Sistemazione esterna Op = Onorari professionali

Sg = Spese generali Of = Oneri finanziari

Costo del terreno 35 €/mq rapporto copertura 50% ,mq di capannone 2688 oltre a 83 mq di uffici e servizi a piano primo e secondo,

$$Vte = 70 \text{ €/mq}$$

$$Se + Cc + Op + Sg = 245 \text{ €/mq}$$

$$Of = 25 \text{ €/mq}$$

$$C = Cc + Se + Op + Sg + Of = 340 \text{ €/mq}$$

	sup mq	prezzo al mq	coeff. per n=35	valore
Opificio	2.688	340,00€	0,45 €	411.264,00€
uffici p1/p2	166	340,00€	0,45 €	25.398,00€
				436.662,00€

Che si approssima a 436.000 €

### DETERMINAZIONE VALORE DEL TERRENO AGRICOLO E DELL'ANNESSO (B1+A2)

Per il terreno agricolo si è fatto riferimento ai valori medi dell'agenzia dell'entrate che per la zona di Buti per i terreni coltivati ad uliveto forniscono un prezzo di 22602 € per ha .(10.000 mq) Questo valore corrisponde ad un prezzo di 2,26 € al mq , che appare sottostimato rispetto alle compravendite ed ai prezzi di mercato di aree simili, offerti dalle agenzie immobiliari e alla base dei contratti di compravendita, che nella zona che fissano i prezzi di terreni simili

Annualità 2023

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. - del 01/02/2023

Pubblicazione sul BUR  
n. 8 del 22/02/2023

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 3 N. 3 Comuni di: CASTELNUOVO VAL DI CECINA, POMARANACE, VOLTERRA				REGIONE AGRARIA N°: 4 N. 4 Comuni di: BUTI, CALCI, VICOPISSANO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO IRRIGUO PER COLTURE INTENSIVE	16061				18142			
SEMINATIVO PER COLTURE INTENSIVE	12006				17415			
ULIVETO	13643				22602			
VIGNETO	16395				18589			



Terreno in via val di badia, s.n.c, Buti

**6.000 €**

1.380 m2 Non edificabile

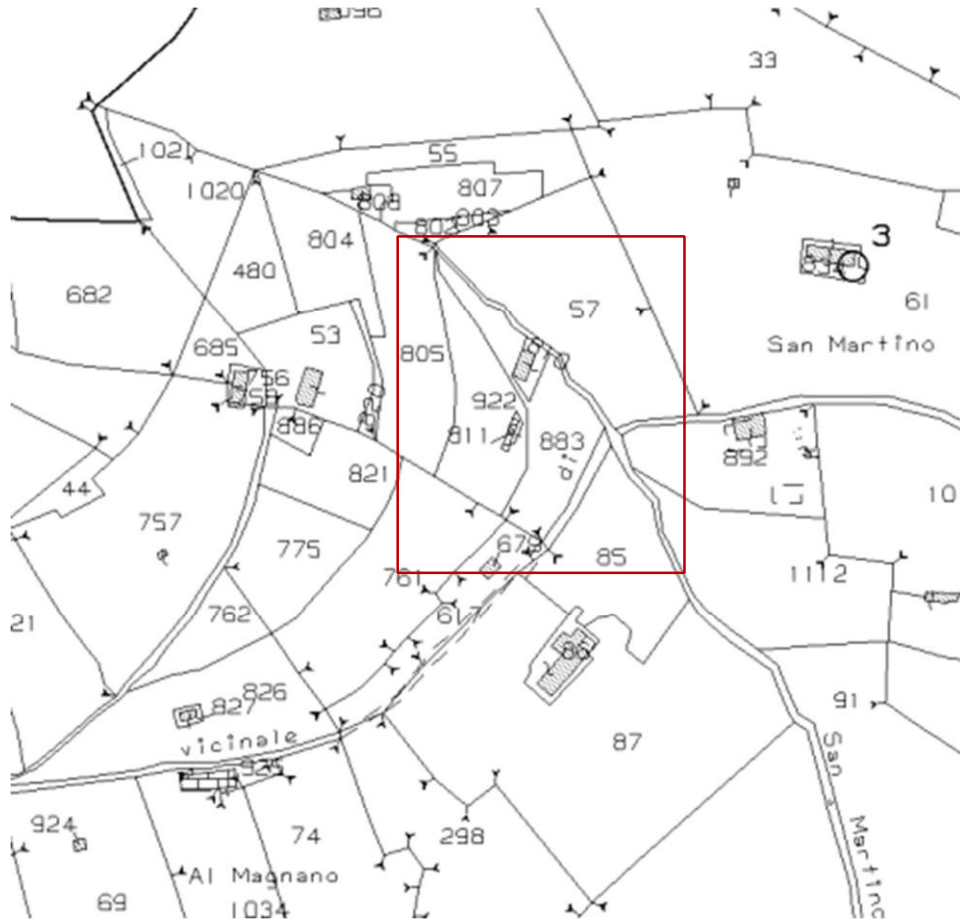
**6.000 €**  
1.380 m2

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)

intorno ad un valore di 40.000 € per ha

Terreno mq 1410 mq a 4 €/mq = 5.640,00 €

L'annesso collegato al terreno è un manufatto di vecchia costruzione con tetto in pannelli di fibrocemento di circa 35 mq, che possiamo valutare con un prezzo a mq di circa 325 €, per un totale di 11.050 € approssimato a 11.000 €



DETERMINAZIONE VALORE TERRENO EDIFICABILE ZONA NON REDINZIALE

Il totale dei terreni della zona industriale, riuniti in un unico lotto risultano pari a 7890 mq e da indagini di mercato e contratti di compravendita di zone similari il prezzo a mq risulta essere di 35 €

identificazione	superf. mq	prezzo /mq	importo	foglio 19 part. 577	2450	35,00 €
			85.750,00 €	foglio 19 part. 1548	3980	35,00 €
			139.300,00 €	foglio 19 part. 1549	800	
			35,00 €		28.000,00 €	
foglio particella 1215	660	35,00 €	23.100,00 €			
	7890		276.150,00 €			

## QUADRO RIASSUNTIVO

### □ ANNESSO e TERRENO AGRICOLO

Annesso ( f. 17 part.810)	11.000,00 €
<u>Terreno agricolo (f. 17 part.883)</u>	<u>5.640,00 €</u>
Totale	16.640,00 €

### □ TERRENO EDIFICABILE ZONA INDUSTRIALE

Foglio 19 part. 577,1548,1549,1215 = 7890 mq

Totale 276.150,00 €

### □ FABBRICATO INDUSTRIALE

Opificio	411.264,00 €
<u>Uffici p1/p2</u>	<u>25.398,00 €</u>
Totale	436.662,00 €

### □ FABBRICATO CIVILE

Fabbricato f.19 part. 858 sub.7 A/2	120.960,00 €
<u>Box auto f.19 part.858 sub 4 C/6</u>	<u>8.448,00 €</u>

Totale 129.408,00 €

Ponsacco  
ing.leonardo mattolini

05/08/2024

ing.leonardo mattolin

