



PERIZIA TECNICA E DI STIMA
DI EDIFICIO INDUSTRIALE
“MOBILIFICIO VALDICHIANA SRL”

PROCEDURA FALLIMENTARE
n. 22/2022 del 10.06.2022

La presente Relazione viene redatta dal sottoscritto **Arch. Claudio Cencetti**, nato a Chianciano Terme il 29.12.1965 ed ivi residente in Via delle Stigianesi n.24, iscritto all'Ordine degli Architetti di Siena al n. 307, con studio in Chianciano Terme, Via XXVIII settembre n.13, su incarico del Giudice Delegato ai Fallimenti del Tribunale di Siena e su richiesta della Dott.ssa Sonia Candela quale Curatrice Fallimentare della Soc. Mobilificio Valdichiana srl.

La richiesta viene fatta al sottoscritto in quanto consulente tecnico del Giudice Esecutore nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva RGE 130/2020 ed avente per oggetto di stima lo stesso compendio di proprietà della società in fallimento.

Premessa

Viene richiesto di esprimere un giudizio di stima sul valore di un fabbricato a destinazione industriale, costruito in ampliamento allo stabilimento originario e non soggetto a procedura esecutiva. Più specificatamente si tratta di una porzione del complesso industriale destinato a Falegnameria ubicato in zona industriale/artigianale di completamento in Via Traversa Valdichiana 127 a Torrita di Siena, di proprietà della società “Mobilificio Valdichiana srl” e concesso in locazione alla società “Falegnameria Valdichiana srl” con atto stipulato in data 01.01.2018, registrato presso l'agenzia territoriale di Poggibonsi in data 30.01.2018 al n. 000290-serie 3T. Lo stesso però non risulta trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La porzione oggetto della presente valutazione è costituita da un fabbricato di recente costruzione, realizzato in aderenza ed ampliamento al fabbricato originario, occupando quello che era il resede sul fronte strada prospiciente la SP327 Traversa Valdichiana Est.

Descrizione dei beni oggetto di Perizia

Il fabbricato in oggetto, costruito in parte su unico livello (altezza interna di 4,60mt) ed in parte su due piani (altezze interne al grezzo 2,90mt al PT e 2,78mt. al P1), presenta una struttura portante in pilastri e travi prefabbricate e pareti perimetrali composte da pannelli anch'essi prefabbricati con finitura in graniglia lavata ed infissi esterni in alluminio.

Tale fabbricato è stato costruito dietro rilascio della originaria Concessione Edilizia n. 19/97 (Prat.Ed. n. 167/96) con cui sono stati avviati i lavori di costruzione.

I lavori di realizzazione della nuova costruzione si sono prolungati nel tempo. Il titolare della concessione originaria ha infatti a più riprese, rivolto istanze al Comune di Torrita di Siena al fine di ottenere Autorizzazioni per varianti in corso d'opera, proroghe di scadenza dei termini e ottenimento di titoli per l'esecuzione di opere di completamento.

Dai sopralluoghi e dai rilievi eseguiti risulta che le opere siano state portate a termine per la sola porzione di fabbricato che si sviluppa su unico livello.

Tuttavia, in base alle documentazioni acquisite dal Comune di Torrita di Siena, tra tutte le pratiche edilizie relative a questa nuova costruzione, non si sono rintracciate né comunicazioni di fine lavori, né certificati di collaudo statico delle strutture, né certificati di conformità degli impianti, né denunce di avvenuto accatastamento, né tanto meno certificazioni di agibilità dell'immobile.

Per tale motivo, su richiesta specifica della curatrice fallimentare, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare, con Atto di Costituzione n.42526.1/2023 Prat. n.SI0042526 in atti dal 14/04/2023, la denuncia di accatastamento del fabbricato urbano che risulta così censito al

Catasto Fabbricati del Comune di Torrita di Siena, Foglio 9 Particella 433

- sub.2 cat. C/3, Classe 1, Consistenza 482 mq;
- sub. 3 cat. F/3 (unità in corso di costruzione);

La distinzione in due diverse unità immobiliari si è resa necessaria in quanto la porzione su unico livello, (identificata con il sub. 2) risulta come detto completata, sia dal punto di vista delle opere edili che per la parte impiantistica ed utilizzata ai fini produttivi dalla società locataria avendoli destinati in parte ad ufficio ed in parte a magazzino per l'imballaggio e la spedizione dei prodotti finiti, mentre la porzione della palazzina su due piani (identificata con il sub. 3) è costituita al piano terreno da un porticato di ingresso ad una serie di locali definiti da tramezzature incomplete e da una scala interna che conduce al piano primo costituito da un unico ambiente.



Entrambe i piani della palazzina sono stati lasciati al grezzo di intonaci, pavimenti e rivestimenti, privi sia di impianti termo-sanitari che elettrici e con infissi in alluminio al solo pipano primo.

Anche questa porzione di fabbricato, identificata con il sub. 3, è stata concessa in locazione a "Falegnameria Valdichiana srl" nel contratto sopra citato, ma il suo utilizzo al piano terra si riduce a semplice deposito di materiali, mentre il piano primo risulta inutilizzato/inutilizzabile anche per effetto di presenza di notevoli infiltrazioni di acqua sia dalla copertura che dagli infissi non perfettamente sigillati.

Criteri di Misurazione delle Superfici Commerciali

Al fine di determinare il valore commerciale dei beni oggetto di stima si ritiene corretto innanzitutto fare alcune considerazioni sia di tipo quantitativo sia di tipo qualitativo delle singole porzioni degli immobili e della possibilità di immediato godimento degli stessi ai fini produttivi da parte di un possibile acquirente.

A livello qualitativo occorre cioè valutare e distinguere, indipendentemente sia dalla loro legittimità urbanistico-edilizia, sia dal loro stato di manutenzione, i locali già utilizzabili ai fini prettamente produttivi, considerabili quindi come superfici utili, da quelli classificabili come superfici accessorie, ovvero tutte le altre superfici non strettamente connesse ad una attività produttiva e/o funzionalmente non già utilizzabili come tali.

Determinazione della consistenza commerciale dei beni

In termini puramente quantitativi si riportano di seguito le determinazioni delle superfici lorde (SL)

Calcolo Superfici Lorde Fabbricati e Terreni Part.IIa 433

Porzione su unico livello – (NCEU Foglio 9 Part. 433 Sub 2)

Piano Terra zona ufficio/spedizioni	SL	15,40 x 26,00 =	400,40mq
		7,35 x 13,40 =	<u>98,50mq</u>
Totale SL Sub.2		=	498,90mq

Porzione su 2 livelli – (NCEU Foglio 9 Part. 433 Sub 3)

Piano Terra	17,55 x 13,40 =	235,20mq
Piano Primo	17,55 x 13,40 =	<u>235,20mq</u>
Totale SL Sub.3		470,40mq

Aree Libere per Terreno e Piazzali di resede (NCT Foglio 9 Part. 433)

SL Ente Urbano	=	2.172,00mq
A detrarre ingombro fabbricati	= -	<u>734,00mq</u>
Totale SL Aree Libere	=	1.438,00mq

Calcolo Superficie Commerciale Vendibile SCV

Le Superfici Commerciali Vendibili (SCV) vengono di seguito calcolate in osservanza al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Agenzia delle Entrate per dare così una corretta valorizzazione alle singole parti che compongono il compendio oggetto della presente valutazione.

Si determinerà per tale motivo la SCV della porzione di fabbricato censito al Sub.2, sarà calcolata al 100% della SL, mentre per la porzione di fabbricato censito al Sub. 3 la SCV sarà calcolata al 35% della SL. Per quanto riguarda infine l'area di resede, sempre in osservanza dei criteri dettati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, questa sarà computata al 10% della SL per i primi 25mq e al 2% per la superficie eccedente i 25mq. Applicando tali principi alle rispettive Superfici Lorde si ottiene:

Fabbricato Part. 433 Sub 2	SCV = 100% SL	= 498,90 x 100%	= 498,90 mq
Fabbricato Part. 433 Sub. 3	SCV = 50% SL	= 470,40 x 50%	= 235,20 mq
Piazzali ed Aree scoperte	SCV = 10% 25mq	= 25,00 x 10%	= 2,50 mq
	2% 1413,00mq	= 1413,00 x 2%	= <u>28,26 mq</u>
Totale SCV da stimare			= 764,86 mq

Stima del Valore

La presente valore di stima viene calcolato ricorrendo al principio comunemente definito con l'acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach) ossia per confronto con riferimento ai prezzi di mercato relativi alle offerte di immobili analoghi presenti nel periodo nella stessa zona, tramite interpellato di alcuni network immobiliari su cui sono pubblicati gli annunci delle maggiori agenzie immobiliari del territorio, nonché quelli relativi ad immobili anch'essi soggetti a vendite giudiziarie, verificando i risultati con i valori pubblicati dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nonché da quelli pubblicati sul portale di BorsinoImmobiliare.it.

Dall'indagine condotta si sono riscontrati i rispettivi valori unitari:

per la "Zona Suburbana / Area Produttiva S.S. 327" del Comune di Torrita di Siena in cui ricadono i beni in valutazione, i valori riportati sui portali del mercato immobiliare

oscillano tra 200,00 e 400,00 €/mq a seconda della superficie, dell'ubicazione rispetto alla strada principale e del grado di finitura dei fabbricati, valori coerenti con le quotazioni OMI per i capannoni industriali in *normali* condizioni di conservazione, nelle rilevazioni del 2° semestre 2022 (ultima rilevazione disponibile) che risultano comprese tra 280,00 e 400€/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: SIENA							
Comune: TORRITA DI SIENA							
Fascia/zona: Suburbana/AREA PRODUTTIVA S.S. 327							
Codice di zona: E7							
Microzona catastale n.: 1							
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	280	400	L	0,9	1,3	L
Capannoni tipici	NORMALE	305	430	L	1,1	1,5	L

Valori più bassi vengono rilevati dal Borsinoimmobiliare.it per i quali si attestano tra 165,00 e 313,00€/mq, influenzati evidentemente dalla presenza di beni in vendita giudiziaria per le quali i valori scendono tra 100,00 e 230,00€/mq.


Capannoni produttivi

Valore minimo Euro 165	Valore medio Euro 239	Valore massimo Euro 313	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	--

* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

Nella assunzione del valore unitario di un bene oggetto di vendita fallimentare, come quello in oggetto non si può prescindere dal prendere atto della presenza e del valore raggiunto da tali beni, ragione per cui nel caso in ispecie si ritiene di dover assumere come valore unitario un valore intermedio tra quelli raggiunti dalle vendite giudiziarie ovvero pari a $(100+230)/2 = 165,00€/mq$, valore guarda caso pari al valore minimo rilevato da Borsino immobiliare. Per il fabbricato in oggetto, si ritiene quindi equo assumere per tale motivo il valore unitario di 165,00€/mq, ritenendo che tale valore rispecchi il valore dell'immobile tenuto conto delle caratteristiche e dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile oggi si trova.

Applicando quindi alla superficie commerciale vendibile totale (SCV), il Valore unitario come sopra determinato si ottiene il seguente Valore Commerciale:

$VComm = 764,86 \text{ mq} \times 165,00 \text{ €/mq} = 126.201,90 \text{ €}$

In conclusione si può a ragione sostenere che, in regime di vendita fallimentare il prezzo equo a base di asta dei beni oggetto della presente stima può ritenersi essere pari a **€ 126.000,00**.

Chianciano Terme, 03/10/2023

IL TECNICO INCARICATO

Arch. Claudio Cencetti

