

=== TRIBUNALE di FIRENZE ===
(Cancelleria Fallimentare – 5° Sez.Civile)

Liquidazione Giudiziale:

Sede : Firenze ,

Sentenza del Tribunale di Firenze N.178/2025 del 08/08/2025
- REP. n.208/2025 del 08/08/2025

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia

Curatore della liquidazione giudiziale : Dott.Francesco Amedoro

CTU (perito estimatore): Dott. Arch. Fabio Braccianti

Oggetto di stima immobiliare :

-Capannone industriale ad uso laboratorio con piazzale di resede
esclusiva ,sito a Montespertoli (FI) Localita' Baccaiano in
via Mandrie di Sotto,6 .

.....
Proprieta' :

- "Societa [REDACTED] con sede a Firenze in [REDACTED]

(P.IVA/cod..fisc./ num. R.I: [REDACTED])

CTU : PERIZIA DI STIMA

con integrazione riferita a :gravami sul bene periziato

Dott. Arch. Fabio Braccianti

Studio Braccianti - *MasterPlan*

Lungarno Bruno Buozzi,6/8 – 50055 Lastra a Signa (Firenze)

tel.055 8735321 - cell.:329 9546103

pec : fabio.braccianti@pec.architetttifirenze.it – e-mail :master-plan@libero.it

CTU - Relazione tecnica : Perizia di stima integrata :

Premessa:

Illustrissimo **Giudice Delegato Dott. Cristian Soscia**,il sottoscritto **CTU: Dott. Arch. Fabio Braccianti**,iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n.3.906 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze con il n.4.176 ,veniva da Lei nominato e incaricato come stimatore immobiliare , **in sede di udienza, in data 09/09/25 per** , con richiesta perizia di stima e valutazione valore immobile di cui all'oggetto,come comunicatomi dal curatore della liquidazione giudiziale **Dott. Francesco Amedoro** di Firenze con pec in data 10/09/25 , con invio del provvedimento di nomina, al quale rispondo con accettazione dell'incarico affidato per l'elaborazione della stima **in data: 15/09/25** (tramite e-mail) e **successivamente (con la presente)provvedo ad integrazioni della perizia(vedi pag. 11 e pag.12)** da Lei richieste in data 24/12/2025 (in risposta a istanza n.14 del **Dott.Amedoro Francesco** con data: 18/12/2025), riferite a citazione di gravami esistenti sul bene stimato , aggiornando in merito il presente documento(allegando ispezione telematica e visura dell'Agenzia delle Entrate).

oooooooooooooooooooo

o o o o o o o o o o o o o o o

CORSO GENERALE DELLE OPERAZIONI PREVISTE :

Per le fasi tecniche iniziali legate all'incarico ricevuto, il sottoscritto perito ha provveduto : a visionare la documentazione catastale, l'Atto di provenienza, a recuperare dati catastali aggiornati tramite visura , gli estratti planimetrici e il mappale, recuperare il contratto di locazione (ancora in essere), effettuare ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Montespertoli , con l'accesso agli atti , onde poter visionare e verificare la regolarita' urbanistica dell'immobile tramite controlli effettuati in fase di sopralluogo in data : **18/09/25**(alla presenza del Curatore della liquidazione Giudiziale: Dott. Francesco Amedoro)per lo stato generale dei luoghi(interni ed esterni), con rilievo grafico e fotografico . La verifica urbanistica , e' avvenuta con raffronto alle n. 2 pratiche edilizie presentate(l'ultima a sanatoria : vedi piu' avanti), come parametro di riferimento importante in fase di sopralluogo per riscontro di regolarita' finale. Infine ha provveduto ad assumere informazioni aggiornate del valore del mercato immobiliare locale, ai fini della stima per la vendita all'asta , con riferimenti su vendite effettuate in loco , con contatti con agenzie immobiliari accreditate locali e anche tenendo compravendite effettuate e sia aste immobiliari , oltre anche alle

valutazioni "OMI" aggiornate (dell'Agenzia delle Entrate) , il tutto ai fini del calcolo del:"valore commerciale di mercato".

**Citazione da SENTENZA di apertura liquidazione
giudiziale :**

Con riferimento alla **Sentenza N.178/2025 del 08/08/2025**, si estraе sinteticamente quanto segue:

"nel procedimento iscritto al 178/25 per la dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale della societa' [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] a Firenze .Con ricorso depositato in cancelleria in data 19/05/2025 [REDACTED] [REDACTED] ha depositato ricorso ex art. 44, comma 1 , lett.a) CCII chiedendo termine per la presentazione della definitiva proposta di concordato preventivo ex art. 84 ss.CCII, o dell'accordo di ristrutturazione debiti ex art.57 e ss.CCII o della domanda di omologazione del piano di ristrutturazione di cui all'art.64 bis CCII

.....Viene dichiarata l'apertura della liquidazione giudiziale nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] ... viene stabilito il giorno 15 gennaio 2026 , ore 10,00 , per procedere all'esame dello stato passivo davanti al giudice delegato"

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CAPANNONE OGGETTO DI STIMA.

Trattasi di unita' immobiliare (o immobile strumentale)
, ovvero di capannone industriale ad uso laboratorio

(progettato come laboratorio per manufatti metallici), su 2 livelli, con ampia resede esclusiva a piazzale sui quattro lati , completamente recintata con un cancello d'ingresso carrabile e pedonale . Si arriva al bene attraverso la Strada Provinciale di via del Virginio(non molto distante) alla quale si innesta la via Mandrie di sotto , il capannone si trova in zona per attivita' produttive in area rurale(secondo il Piano operativo vigente). L'immobile in oggetto, ha struttura in acciaio e pannellature prefabbricate ,con copertura cosiddetta "a capanna" (con altezza massima Ml. 6,70 c.a. e le altezze minime ai due lati di Ml. 5,72 c.a.), realizzato circa 30 anni fa, nel Comune di Montespertoli (FI) localita' Baccaiano in via Mandrie di Sotto ,6. Il piazzale ha fasce di pavimento in c.a. attorno al capannone e in ghiaia nelle zone di percorrenza , di manovra e parcheggio .Il pavimento del capannone (area laboratorio) e' di cemento industriale levigato. Il capannone e' composto : al piano terra dalla zona destinata all'attivita' produttiva uso laboratorio di **mq. 332 c.a.**(superficie calpestabile), con n. 2 ampi accessi laterali ed uno tergale con una zona coperta di utilizzo per "carro ponte" (lato Nord-Est di **mq. 38,74 c.a.**) . Quindi , da un corpo su due piani (zona d'ingresso principale lato Sud-Ovest) dove al piano terra abbiamo una zona ampia d'ingresso,rampa scale , n. 2 spogliatoi , una zona deposito e n.2 servizi igienici con accesso da disimpegno ed uscita laterale(pedonale) al piazzale di resede . Dalla

zona di ingresso si accede tramite rampa scale , al piano primo con lungo corridoio(con apertura d'affaccio sulla zona operativa del capannone) , con un vano ufficio ed uno destinato a direzione , quindi un servizio igienico con accesso da disimpegno . Tale corpo comprendente nel suo insieme ai 2 piani : ingresso principale ,zona direzionale , magazzino e servizi igienici ed **ha una superficie lorda per piano di mq.55,35 c.a.** per una **superficie totale di mq. 110,70 c.a** ed ha un buon grado di finitura .

Il capannone e' provvisto di fossa settica della capacita' di litri 3.400 con pozzetto d'ispezione terminale , con convogliamento in impianto di sub- irrigazione .

Attualmente , nella zona laboratorio , e' occupato completamente dagli'impianti dell'attivita' della ditta affittuaria , installati in maniera non invasiva a livello strutturale (Ditta : E.LAB.srl).

L'immobile si trova in discrete condizioni manutentive ed ha un discreto livello di finitura .

Quindi:

1)- La **superficie totale utile lorda del CAPANNONE INDUSTRIALE ad uso laboratorio (su due piani) oltre la zona : carro-ponte e' così conteggiata :**

lunghezza lati esterni: ml. 36,65 x 11,07 = **Mq. 405,71**(piano terra compreso corpo con zona ingresso , magazzini e servizi igienici) a questa si aggiunge la superficie del piano 1° ovvero 5,00 x 11,07 = **mq. 55,35** e anche la superficie coperta

-CALCOLO Superficie totale utile lorda del capannone ai 2 piani
oltre al "carro ponte": MQ. 405,71 + mq. 55,35 + mq.38,74 =
= SUPERFICIE TOTALE (S.U.L.) Mq.499,80

3)-Confini : il lotto con capannone industriale in oggetto, confina su due lati con via Mandrie di Sotto e su un lato con proprieta' Braccini , s.s.a.

ATTO DI PROVENIENZA e i suoi estremi :

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

7

in [REDACTED] . con numero iscriz. Reg .Imprese di Firenze
: [REDACTED] .

Tale atto e' stato registrato a Firenze il 21/11/2005 al N.7.357
, serie 1T.

-RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

-A livello catastale e' così giustamente rappresentato :

Identificato al NCEU del Comune di Montespertoli(FI) nel
Foglio :51 - part. n. 631 - Cat.C/3 - classe 5 -
consistenza mq.444 - Superficie catastale mq. 485 -
Rendita : €. 1.972,94.

-L'immobile e'in categoria C/3 ,ovvero : laboratorio.

- CONTRATTO DI LOCAZIONE :

Attualmente abbiamo una locazione attiva dell'immobile
oggetto del presente provvedimento, ovvero tramite contratto
locativo tra : la Societa' [REDACTED] , con sede a Firenze
in [REDACTED] [REDACTED] - con codice fiscale e numero di
iscrizione Registro delle Imprese: [REDACTED]

[REDACTED]
c.f. : [REDACTED] e: la Ditta "E.LAB. srl"(ditta con
produzione di concimi naturali di tipo ecologico, destinati
alle piante). Il contratto di locazione e' stato stipulato a
partire dal 01/04/2023(con durata di anni 6) : avra' scadenza
il 01/04/2029 (quindi ancora attivo per 16 mesi circa dalla
data del presente documento,non rinnovabile automaticamente).

-STORIA e INQUADRAMENTO URBANISTICO :

Da accertamenti presso il Comune di Montespertoli tramite **Accessi agli atti** effettuati in data **17/10/25** e **03/11/25** , per verifica della regolarita' urbanistica del bene , ho potuto avere copia degli elaborati tecnici delle n. 2 pratiche edilizie, ovvero : quella iniziale di costruzione e quella successiva di sanatoria abusivi riscontrati(ed ultima della quale tra gli allegati abbiamo un estratto), pratiche di seguito elencate e descritte:

(1) Il fabbricato , ovvero il capannone oggetto della presente procedura , e' stato realizzato in forza di Concessione Edilizia numero :441/1993 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montespertoli in data **28/04/1994** , **protocollata al n. 23.754** .

(2) Successivamente , per interventi edilizi abusivi , e' stata presentata al Sindaco del Comune di Montespertoli : istanza di concessione in sanatoria , ai sensi dell'art.13 della L.47/85 , in data **25/11/1999**, prot. n. **23.754** a seguito della quale e' stata rilasciata : Concessione in sanatoria n. 400 in data : 24/12/1999.

(3) Infine, di tale bene esiste un'Asseverazione di

e' la: n. 74 del 26/10/99 , regolarmente presentata e accolta.

(4) ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA DA PIANO OPERATIVO COMUNALE
ADOTTATO DI MONTESPERTOLI(ZONA BACCAIANO):

Tale immobile si trova tra le **zone omogenee D** - ovvero dove abbiamo attività produttive nel territorio rurale , che comprendono aree produttive in un territorio urbanizzato in un contorno o contesto rurale.

Secondo il PIANO OPERATIVO adottato ,trattasi di una **ZONA**

D 1 : Aree totalmente o parzialmente edificate con insediamenti artigianali , articolate con edifici industriali,artigianali e commerciali e/o misti , organizzati su maglia viaria a griglia , con accesso unico dalla viabilità principale , ovvero con accessi diretti sulla viabilità principale , derivanti da recenti espansioni da piani attuativi. Si tratta di aree pressoché sature , con limitate ed inesistenti possibilità di ampliamento.

-DICHIARAZIONE DI REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE :

Effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Montespertoli , recuperate le n. 2 pratiche archiviate presso l'ufficio tecnico del Comune ovvero : **1)Concessione Edilizia numero :441/1993 e**
2)Concessione in sanatoria n. 400 in data : 24/12/1999, effettuato attento sopralluogo di verifica presso il capannone industriale ad uso laboratorio in via delle Mandrie di Sotto n.6 a Baccaiano , **POSSO DICHIARARE la piena conformità**, quindi la **regolarita' edilizia ed urbanistica dell'immobile** rispetto all'ultima pratica edilizia presentata, che comunque trattavasi di sanatoria anno 1999(di cui sopra),sia dal punto d'impianto distributivo che dimensionale (visionata e verificata sul posto tramite rilievo di controllo planimetrico).

Anche **l'estratto di mappa, o mappale,** risulta essere regolare nella sua rappresentazione planimetrica con giusta sagoma dell'edificio , della resede e del lotto nel suo insieme.

Inoltre , pure la **planimetria catastale**(presentata presso l'u.i.u. del Comune di Montespertoli il 21/10/1999) e' corrispondente e fedele a quanto rappresentato nella pratica edilizia e allo stato dei luoghi verificato, come dimensioni e come impianto distributivo .

-Elencazione formalita' , vincoli e oneri , non opponibili all'acquirente (integrazione):

-Ad oggi risultano le seguenti formalita' :

Come da ispezione telematica **n. T68343 del 14/01/2026.**

Dati della richiesta :

immobile : Comune di Montespertoli (FI)

Tipo catasto : FABBRICATI

Foglio :51 - particella 631

Situazione aggiornamento :

Periodo informatizzato dal : 06/06/1996 al 13/01/2026

Elenco immobili :

Comune di Montespertoli (FI) Catasto Fabbricati :

1. Sezione urbana - Foglio 0051 ; Particella 00631
subalterno -

Elenco sintetico delle formalita':

1. ISCRIZIONE del 15/05/2023 - Registro Particolare: 2928,
-Registro Generale: 19429.

Sezione A : GENERALITA'

-Atto notarile pubblico: Notaio Dott. CERBIONI GIOVANNI di
Lastra a Signa (C.F. : CRBGNN83S20D403N) - Atto notarile
Repertorio: 17368/12121 dell' 08/05/2023.

-IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA
VOLONTARIA A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI .

-Capitale : €. 420.819,82.

Sezione B - Immobili :

Unita' negoziale n. 1

Immobile n. 1 :

Comune Montespertoli - Catasto : Fabbricati -
Sezione urbana : Foglio 51 - particella 631 - Natura C3 -
Laboratori per arti e mestieri - consistenza : 444 Mq.

Indirizzo : Via Mandrie di sotto , 6 - Piano : T - 1° .

Sezione C - Soggetti :

a favore di :

"MERCAFIR S.C.P.A." con sede in Firenze , [REDACTED]
c.f. : 03967900485 - domicilio ipotecario eletto - Relativamente
all'unita' negoziale n. 1 per il diritto di proprieta' per la
quota di : 1/1 .

Contro :

[REDACTED] - con sede in Firenze- , c.f.: [REDACTED] -
c.f. : [REDACTED] - Relativamente all'unita' negoziale n. 1 -
per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 .

-ELABORAZIONE VALORE DI MERCATO:

- PROCEDIMENTO DI STIMA :

Il procedimento di stima analitico seguito per la determinazione del valore di mercato finale del bene oggetto della presente perizia , e' quello della comparazione con altri beni simili che sono stati oggetto di compravendita nella zona e comunque trattasi di valore di bene per attivita' produttiva (capannone ad uso laboratorio)attualmente occupato con regolare contratto di locazione a scadenza: 01/04/2029 .

Inoltre : indagini di mercato con riferimenti di valutazioni e contatti specifici , anche presso Agenzie immobiliari di Firenze. Sono state infatti contattate tra le altre le seguenti Agenzie immobiliari sul territorio fiorentino e della sua provincia in genere :

1) TROVIT; 2) Italiana Immobiliare ; 3) P.CASE ; 4)Idealista; 5) Casa it .

Viene analizzato il Manuale: Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (aggiornato) ; vengono inoltre verificate le valutazioni riferite alle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate (aggiornate al 2° semestre 2024) per quanto riguarda i capannoni industriali ad uso laboratori con stato conservativo normale , nel Comune di Montespertoli (zona suburbana/Baccaiano) , con codice di zona :E5 -

destinazione produttiva. Tali valori, tuttavia, sono puramente indicativi o orientativi, in quanto molti fattori influiscono sul valore finale di un immobile arrivando a determinare variazioni anche consistenti rispetto ai valori medi indicati. I prezzi unitari al mq. possono variare in funzione della disposizione degli ambienti , della funzionalita' degl'impianti , dello stato di manutenzione , della grandezza totale del fabbricato , tipo di struttura e grandezza del piazzale ad uso esclusivo attinente , e tenuto conto anche che l'immobile e' stato realizzato circa trent'anni fa.

Altro fattore importante e' che tale immobile non e' carente a livello impiantistico e manutentivo,inoltre abbiamo una regolare : l'AGIBILITA' .

Si assume come parametro di valutazione il metro quadrato e valore della superficie lorda ,la posizione , l'orientamento e il facile accesso al capannone dalla viabilita' principale(dalla strada Provinciale di via del Virginio a Baccaiano) , la superficie e quindi il cosiddetto valore commerciale, decurtato di una quota dello stesso, perche' trattasi d'immobile che sara'occupato per altri 3 anni e 1/2 c.a. .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO :

Si evidenzia che :

Data la buona accessibilita' , il discreto stato manutentivo , e la vicinanza alla Strada Provinciale via del Virginio , la

resede esclusiva recintata su 4 lati , l'ampio piazzale con zona di percorrenza , manovra e parcheggio ,n. 4 ingressi (parte pedonali e parte carrabili) la zona produttiva non intensiva,in un contesto di piena ruralita' ,su 2 livelli,con un aspetto architettonico esteticamente gradevole del capannone con struttura a telaio in acciaio e pannellature modulari coibentate,molto luminoso internamente sia nella zona operativa , che negli uffici , elaborando e verificando lo stato dei luoghi , l'impianto distributivo e il grado manutentivo con una superficie totale lorda di MQ. 499,60 e la resede a piazzale esclusiva, recintata ha una superficie che ammonta Mq.2.068 c.a. , posso stimare il seguente **VALORE COMMERCIALE:**

Valore al MQ. ammonta a : € .740,00.

Pertanto abbiamo il seguente valore commerciale :

€ . 740,00 x Mq. 499,609 = € . 369.710,66, arrotondato a € . 370.000,00 (Trecentosettantamile/00) .

Quindi si applica un abbattimento dovuto ad occupazione in corso dell'immobile(l'immobile e' attualmente occupato con regolare contratto) ancora per un residuo di tempo di 3 anni e 1/2 c.a., ovvero fino al 01/04/2029(residua parte di 6 anni previsti di locazione) .

Calcolando che per un'occupazione dei 6 anni , piena avrei applicato un abbattimento nella misura del 25% del valore commerciale calcolato , ovviamente trattandosi di poco piu' della meta' di tempo del totale residuo della locazione ritengo congruo: **un abbattimento che ammonta a: -13% .**

Pertanto, concludendo per la stima del valore commerciale capannone (occupato) richiesto , avremo :

Il 13% di €. 370.000,00 = -€.48.100,00 (valore di abbattimento da decurtare).

Per cui : €. 370.000,00 - €. 48.100,00 = €. 321.900,00, arrotondato a :

€.322.000,00(Trecentoventiduemila/00):VALORE COMMERCIALE FINALE del capannone industriale ad uso laboratorio(Cat.C/3)su 2 livelli, con zona carro-ponte tergale (con superficie commerciale utile lorda di mq. 499,609), con ampia resede a piazzale ad uso esclusivo su quattro lati(di mq.2.068 c.a.) con ingresso carrabile e pedonale ,posto in localita' Baccaiano (zona produttiva in territorio rurale) nel Comune di Montespertoli(Firenze) ,attualmente occupato con regolare contratto di locazione (con scadenza:01/04/29) .

Illustrissimi Giudice Delegato Dott. Cristian Soscia e Curatore della liquidazione giudiziale Dott. Francesco Amedoro, ritengo di aver coscientemente completato l'incarico affidatomi con l'elaborazione della perizia di stima riferita all'immobile oggetto del presente procedimento fallimentare, con aggiunta di integrazioni richieste (completa di allegati), resto comunque sempre a disposizione per ogni eventuale chiarimento e delucidazione in merito alla presente .

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Fabio Braccianti

ALLEGATI :

- 1- Documentazione fotografica ;
- 2- Estratto di mappa e planimetrie catastali ;
- 3- Visure catastali;
- 4-estratto dal Piano Operativo di Montespertoli;
- 5-planimetrie e prospetti da pratica edilizia a sanatoria;
- 6- Atto di provenienza;
- 7-Contratto di locazione del bene.
- 8-ispezione telematica e visura dell'Agenzia delle Entrate per verifica gravami sul bene periziato ./

[illegible]

* * * * *