

Dott. Arch. ENZO CANCELLIERI
Via Cristina di Belgioioso, 3 - 50137 FIRENZE
e-mail : e.cancellieri@archiworld.it
Tel./Fax 055 611216



TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Fallimenti e Concordati

Ill.ma dott.ssa Isabella Mariani
Giudice delegato alla Procedura di Fallimento
della Società [REDACTED] S.r.l.
(Procedura n° 233/2014 C.P.)

ASTE
GIUDIZIARIE
PERIZIA DI STIMA
relativa agli immobili posti in Comune
di SIGNA (FI), località INDICATORE, Via Pistoiese n° 165



INDICE

1) Premessa	pag.	3
2) Espletamento dell'incarico	"	3
3) Descrizione dei beni	"	4
4) Dati catastali	"	5
5) Proprietà e provenienza	"	6
6) Situazione ipotecaria	"	6
7) Situazione urbanistica ed edilizia	"	7
8) Consistenza	"	8
9) Metodologia di stima	"	9
10) Determinazione del valore	"	10
11) Conclusioni	"	12

ALLEGATI

- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale del fabbricato
- Documentazione fotografica



1) Premessa

Il sottoscritto dott.arch. Enzo Cancellieri, nato a Usini (SS) il 16.8.1949, con studio in Firenze Via Cristina di Belgioioso n° 3, iscritto all'Albo degli Architetti di Firenze al n° 1589 dal 1976, per incarico ricevuto dall'Il.ma dott.ssa Isabella Mariani, Giudice delegato al Fallimento della Società [REDACTED] S.r.l. con sede in [REDACTED] (Procedura n° 233/2014

C.P. - Curatore dott. Nicola Pierpaoli), ha provveduto alla valutazione del compendio immobiliare costituito da un fabbricato per attività commerciali e terreni limitrofi posti in Comune di Signa (FI), località Indicatore, Via Pistoiese n° 165..

2) Espletamento dell'incarico

L'espletamento dell'incarico suddetto si è articolato nelle seguenti operazioni:

- Sopralluoghi presso gli immobili in questione;
- Sessione presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Signa per indagini e accertamenti urbanistici;
- Sessioni presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare;
- Indagine di mercato in riferimento alle compravendite di beni analoghi per natura e consistenza a quelli oggetto della presente stima;
- Stima dei beni.



3) Descrizione dei beni



I beni in questione sono costituiti dall'intera porzione al piano terreno di un fabbricato variamente articolato in parte su due livelli in fregio alla Via Pistoiese nonché da appezzamenti di terreno limitrofi retrostanti già a seminativo ma attualmente con colture non in atto.

Delta porzione si sviluppa appunto al piano terreno con accessi dalla Via Pistoiese (nn. 165/a e 165/b) attraverso piccolo resede esclusivo ed è composta da :

- ampio salone con ingresso e due sporti sulla Via Pistoiese (165/a) e retrostanti locali accessori per servizi igienici e piccolo ufficio;
- ampio salone adiacente più stretto del precedente con ingresso pure sulla Via Pistoiese (165/b) e retrostanti servizi igienici;
- capannone retrostante con accessi dal piazzale di cui appresso e attualmente suddiviso in ampio locale già officina con due appendici costituite da magazzino/forno per essiccazione vernici e piccolo W.C., porzione collegata con il più stretto dei saloni sudetti all'interno della quale è ritagliato un locale per macchinari e piccola porzione indipendente adibita a magazzino;
- ampio piazzale a forma di L con accesso pure dalla Via Pistoiese e in fregio al fosso/canale di Piano, piazzale su cui insistono due baracche in lamiera delle quali una su ruote.

I due saloni fanno parte del corpo su due livelli con struttura in cemento armato e muratura e le loro condizioni sono da considerarsi buone essendo adibiti ad attività commerciali per quanto una delle due in fase di rilascio; il capannone è a struttura metallica e le sue condizioni sono meno buone in quanto per la maggior parte di fatto non utilizzato o adibito a deposito; quanto al piazzale esso risulta in parte asfaltato in mediocri condizioni e in parte inghiaito in pessime condizioni con presenza di vegetazione e materiali di risulta.



Si precisa che sul citato resede esclusivo lungo la Via Pistoiese è attiva la servitù di passo pedonale e carrabile in favore dell'unità residenziale ubicata al piano primo del fabbricato con accesso al n° 165; inoltre alla medesima unità immobiliare sono riservati due posti auto nel piazzale.

4) Dati catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa il fabbricato risulta censito quale unica unità immobiliare nel Foglio di mappa 6 dalle particelle graffate 430 sub 1 e 308 (porzione del piazzale), Rendita Euro 8.056,73.

Al Catasto Terreni del Comune di Signa i terreni risultano individuati sempre nel Foglio di mappa 6 dalle particelle :

- 273, seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 3.565, deduzione B3, reddito dominicale Euro 12,63, reddito agrario Euro 6,44;
- 4, seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 220, deduzione B3, reddito dominicale Euro 0,78, reddito agrario Euro 0,40;
- 253, seminativo arborato, classe 5, superficie mq. 40, deduzione A3, reddito dominicale 0,04, reddito agrario Euro 0,04;
- 256, semintivo, classe 5, superficie mq. 35, deduzione A3, reddito dominicale Euro 0,04, reddito agrario Euro 0,03;
- 814, seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 50, deduzione B3, reddito dominicale Euro 0,18, reddito agrario Euro 0,09;
- 816, seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 250, deduzione B3, reddito dominicale Euro 0,89, reddito agrario Euro 0,45;
- 818, seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 80, deduzione B3, reddito dominicale Euro 0,28, reddito agrario Euro 0,14.

e intestati, quanto alle particelle 273, 4, 253 e 256 alla Società [REDACTED] S.r.l. ancora con sede in [REDACTED] quanto alle restanti particelle 814, 816 e 818 alla stessa Società [REDACTED] S.p.A. con medesimi sede e codice fiscale.

Quanto alla planimetria catastale, presentata in data 8.4.1997 n° 1589, essa non rappresenta fedelmente lo stato attuale dei luoghi, mancando per carenza di aggiornamento le citate suddivisioni del capannone e le suddivisioni dei locali accessori



dei due saloni. Inoltre non sono presenti planimetri delle due baracche nel piazzale le quali non trovano rappresentazione neppure in mappa.



5) Proprietà e provenienza

I beni in questione sono attualmente di proprietà della Società [REDACTED]

S.r.l. in forza dei seguenti atti di compravendita :



- quanto al fabbricato per acquisto dalla [REDACTED] atto ai rogiti del Notaio Fedele Caramia di Firenze stipulato in data 10.8.1993, Rep. n° 52975/10662, registrato a Firenze il 10.8.1993 al n° 5141, trascritto a Firenze il 17.8.1993 Reg.Gen. n° 19091 Reg.Part. n° 12146 ;

- quanto all'appezzamento di terreno di cui alla particella 273 per acquisto dalla Sig.ra [REDACTED] atto ai rogiti del Notaio Renzo Chiavistelli di Firenze stipulato in data 22.6.1998, Rep. n° 288079, trascritto a Firenze il 9.7.1998 Reg.Gen. 19129 Reg.Part. n° 12533;

- quanto agli appezzamenti di terreno di cui alle particelle 4, 253 e 256 per acquisto dal Sig. [REDACTED] con atto ai rogiti del Notaio Renzo Chiavistelli di Firenze stipulato in data 22.6.1998, Rep. n° 288079, trascritto a Firenze il 9.7.1998 Reg.Gen. n° 19128 Reg.Part. n° 12532;

- quanto agli appezzamenti di terreno di cui alle particelle 814,816 e 818 per acquisto dalla Sig.ra [REDACTED] con atto ai rogiti del Notaio Fedele Caramia di Firenze stipulato in data 10.2.2005, Rep. n° 99096 Racc. n° 25074, trascritto a Firenze il 9.3.2005 Reg.Gen. n° 9890 Reg.Part. n° 6062.

6) Situazione ipotecaria



Alla data del 29.12.2014, a seguito di ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze, Servizio Pubblicità Immobiliare, si è riscontrata l'esistenza relativamente ai beni in questione delle seguenti formalità



- IPOTECA VOLONTARIA (costituzione) iscritta in data 4.6.2012 Reg.Part. n° 2478

Reg.Gen. 16880 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze per l'importo totale di

Euro 1.034.658,00 della durata di 10 anni relativamente al fabbricato allora

identificato catastalmente nel Foglio 6 dalle particelle graffate 266 sub 3, 267, 308 e

430 (Notaio Luca Livi di Firenze Rep. 22766/7048 del 31.5.2012);

- IPOTECA LEGALE (ruolo) iscritta in data 25.6.2013 Reg.Part. n° 2865 Reg.Gen.

16996 a favore Equitalia Centro S.p.A. dell'importo totale di Euro 194.088,50

relativamente al fabbricato allora identificato catastalmente nel Foglio 6 dalle

particelle graffate 266 sub 3, 267, 308 e 430 sub 1.

Risulta inoltre ancora **presente l'iscrizione di una ipoteca volontaria derivante**

da concessione a garanzia di finanziamento del 17.8.1993 (Reg.Part. n° 3704 Reg.Gen.

n° 19092) a favore del Mediocredito dell'Umbria S.p.A. per l'importo totale di Lire

1.890.000.000 della durata di 10 anni relativamente al fabbricato allora identificato

catastralmente nel Foglio 6 dalle particelle graffate 266 sub 3, 267, 308 e 430, ipoteca

ancora solo formalmente accesa in quanto il debito è stato estinto, così come dichiarato

nella sezione D della suddetta trascrizione a favore della Cassa di Risparmio di Firenze.

7) Situazione urbanistica ed edilizia

Sotto il profilo urbanistico, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Signa, approvato con Deliberazione CC n° 54 del 13.12.2010, il fabbricato con le sue pertinenze è compreso dentro il perimetro di centro abitato (Art. 142 NTA) e classificato tra le zone omogenee "B" di completamento urbano, in particolare quale sottozona produttiva Bp (Art. 40 commi 24, 25 e 26 NTA) nella quale sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia R5 (Art. 18 NTA) "per usi produttivi, commerciali, direzionali a parità di SUL".

Quanto ai terreni, le particelle 814, 816 e 818 sono incluse tra le suddette

sottozone Bp, mentre la 4 e la 273 rientrano tra le aree soggette ad esproprio per il

passaggio di un asse viario e la 253 e la 256 costituiscono un residuo scaturito dalla realizzazione della rotatoria rimasta in zona agricola.



Sotto il profilo edilizio, il primo nucleo del fabbricato è stato costruito nell'immediato secondo dopoguerra e successivamente ampliato e modificato in forza dei seguenti atti abilitativi:

- PerMESSO di esecuzione n° 27 del 10.2.1962 (Licenza Edilizia), relativo ad ampliamento e sopraelevazione del fabbricato originario, sopraelevazione rappresentata da unità immobiliare residenziale di altra proprietà;
- Relazione ex art. 26 Legge n° 47/85 in data 2.7.1988 Prot. n° 9924 per realizzazione di opere interne;
- Concessione Edilizia n° 764 del 30.7.1988 per modifica della copertura e ampliamento di terrazza;
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 03853/96 del 2.7.1996 (Condono Edilizio pratica n° 00673 del 29.3.1986 – **Mod. D/1**) relativa all'ampliamento del corpo di fabbrica;
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 03854/96 del 2.7.1996 (Condono Edilizio pratica n° 00673 del 29.3.1986 – **Mod. D/2**) relativa ad opere interne ed esterne;
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 03855/96 del 2.7.1996 (Condono Edilizio pratica n° 00673 del 29.3.1986 – **Mod. D/4**) relativa all'ampliamento del corpo di fabbrica;
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 03856/96 del 2.7.1996 (Condono Edilizio pratica n° 00673 del 29.3.1986 – **Mod. D/4**) relativa all'ampliamento del corpo di fabbrica;
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 122 in data 11.7.1997 (Condono Edilizio ex Legge n° 724/94 pratica n° 235/SAN) relativa all'ampliamento del corpo di fabbrica;
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n° 593/2002 per intervento di manutenzione straordinaria con creazione di pareti divisorie, apertura di luce e adeguamento di servizio igienico.

8) Consistenza

La consistenza del fabbricato e pertinenze di cui trattasi, considerata in termini di superficie ai fini della sua commercialità, può essere schematicamente riepilogata nel modo seguente:

- A) **mq. 440** circa quanto alla porzione strutturalmente più consistente (cemento armato) che si attesta sulla Via Pistoiese e che ha un secondo livello soprastante di altra proprietà;
- B) **mq. 560** circa quanto alla porzione con caratteristiche di capannone (struttura metallica);



C) mq. 2.650,00 circa quanto al piazzale.

Pertanto la superficie dell'intero fabbricato di proprietà assomma a complessivi mq. 1.000,00 circa per una volumetria di circa mq. 3.500,00.

Quanto ai terreni, la loro consistenza coincide con la superficie catastale che potremo così schematizzare :

- mq. 380,00 di seminativo incluso tra le sottozone Bp;
- mq. 3.860,00 di seminativo in zona agricola interessata da infrastrutture viarie esistenti e di progetto.

Quanto alla porzione di cui in A), una parte pari a mq. 270,00 circa di essa risulta affittata alla Società [REDACTED] S.r.l., fatto questo che incide sul valore attuale del bene, mentre una parte della porzione di cui in B) pari a mq. 50,00 circa risulta pure affittata a canone simbolico al Sig. [REDACTED] con impegno al rilascio.

9) Metodologia di stima

Al fine di determinare il valore dei beni in oggetto, lo scrivente, in ossequio alla disciplina estimativa, ha preventivamente e sostanzialmente analizzato i criteri economici di stima più aderenti alla realtà del mercato immobiliare.

Da tale analisi preventiva ed in relazione alle considerazioni di cui appresso, è stato determinato che l'aspetto economico di stima più appropriato e più rispondente alla pur variegata realtà immobiliare è il cosiddetto "valore più probabile di mercato", a fronte della presenza di un mercato immobiliare nel Comune di Signa che consente comunque, per quanto non troppo dinamico, di eseguire opportuni raffronti con il tenore delle compravendite di edifici e di terreni aventi caratteristiche quantitative, qualitative, di destinazione d'uso, di ubicazione, di dotazioni simili o comunque paragonabili a quelle dei beni oggetto di stima.

I parametri di riferimento si diversificano a seconda della tipologia dei beni, quelli più comunemente usati e appropriati sono rispettivamente :

- quanto all'edificio ed al piazzale, il valore per metro quadrato di superficie;

- quanto ai terreni agricoli, il valore per ettaro di superficie secondo il tipo di coltura ovvero il valore di esproprio.



10) Determinazione del valore

Va detto innanzi tutto che il Comune di Signa ha registrato negli ultimi tempi un andamento discontinuo dei valori immobiliari, con una certa tendenza al ribasso e con una domanda di fatto piuttosto contenuta ed un volume di transazioni alquanto ridotto; analogo discorso si può fare per il limitrofo Comune di Campi Bisenzio soprattutto per quanto riguarda i territori al confine tra i due Comuni.

I beni in questione si collocano infatti al suddetto confine lungo un importante asse viario quale la Via Pistoiese a ridosso dell'altrettanto importante nodo viario dell'Indicatore, in un contesto edilizio che vede la compresenza di residenza di vario tipo e di attività produttive e commerciali, contesto ancora in evoluzione anche dal punto di vista infrastrutturale.

Adottando perciò come parametro di riferimento per il fabbricato il suddetto valore a metro quadrato, si è potuto rilevare che attualmente il mercato degli immobili con destinazione commerciale nel territorio di Signa, località Indicatore, si attesta su valori oscillanti tra Euro 1.600,00 (millesicento) e Euro 2.000,00 (duemila) per metro quadrato, articolati a seconda della ubicazione, dell'epoca di costruzione, delle dimensioni, della tipologia e delle caratteristiche costruttive e di finitura; quelli con destinazione a magazzino/capannone tra Euro 600,00 (seicento) e Euro 1.000,00 (mille).

Nel caso in questione appare ragionevole adottare i valori intermedi di Euro 1.800,00 (milleottocento) e di Euro 800,00 (ottocento) al metro quadrato, tenuto conto da un lato della profonda crisi in atto nel mercato immobiliare che colpisce anche i locali commerciali; dall'altro le citate suscettività urbanistiche relative al capannone che consentono un intervento di sostituzione con "demolizione e ricostruzione" esistenti con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a parità di SUL".

Riguardo alla porzione data in locazione, dal momento che il canone di affitto risulta comunque abbastanza interessante, si può valutare un abbattimento del valore dell'ordine del 25%.



Per il piazzale, a fronte della sua importanza per attività commerciali di media distribuzione, si può pensare ad un valore di Euro 50,00 per metro quadrato.

Quanto ai terreni, di fatto in prospettiva di esproprio, adottando il valore per ettaro, si può fare riferimento ai valori medi per la Provincia di Firenze, Regione Agraria n° 4 della quale fa parte il territorio di Signa, così come rilevato dalla Commissione Provinciale Espropri per l'anno 2013 e che per la coltura di Seminativo arborato riporta il valore di Euro/ha 19.502,00, che significa Euro 1,95 per metro quadrato.

Venendo quindi alla determinazione del valore, questa può essere articolata nel modo seguente:

FABBRICATO

mq. 440,00 x Euro/mq 1.800,00 = Euro 792.000,00

mq. 560,00 x Euro/mq 800,00 = Euro 448.000,00

a detrarre per porzione locata

mq. 270,00 x Euro/mq 1.800,00 x 0,25 = " 121.500,00

Totale fabbricato Euro 1.118.500,00

PIAZZALE

mq. 3.030,00 x Euro/mq 50,00 = Euro 151.500,00

TERRENI

seminativo arborato ha 0,3860 x Euro/ha 19.502,00 Euro 7.527,77

Sommando Euro 1.277.527,77

n cifra tonda Euro 1.275.000,00



11) Conclusioni

Dalle considerazioni suesposte si ricava che il valore dei beni oggetto della presente stima ammonta complessivamente ad **Euro 1.275.000,00 (Euro un milione duecentosettantacinquemila)**.

Al fine della messa all'asta dei beni, si ritiene più appetibile l'alienazione in corpo unico, a fronte della possibilità di realizzare una struttura commerciale di media distribuzione, sia per la sua collocazione che per la presenza di un ampio piazzale per il parcheggio; in alternativa l'ipotesi più ragionevole è quella di formare 3 lotti così individuati :

- 1) Fondo commerciale e relativi accessori con accesso dalla Via Pistoiese al n° 165/a, attualmente locato, della superficie di mq. 270,00 corredato da porzione di piazzale a comune con il fondo di cui appresso in 2) per una superficie di mq. 450,00 che, utilizzando i medesimi parametri di stima suesposti, assume il valore di Euro 375.000,00;
- 2) Fondo commerciale e relativi accessori con accesso dalla Via Pistoiese al n° 165/b, libero, della superficie di mq. 170,00 corredato da porzione di piazzale a comune con il; fondo di cui in 1) per una superficie di mq. 450,00 che assume il valore di Euro 320.000,00;
- 3) Capannone commerciale con accesso dalla Via Pistoiese mediante servitù attraverso il piazzale a comune ai fondi di cui in 1) e 2) finché non sia possibile realizzare autonomo accesso dal nuovo asse viario previsto a sud del lotto, libero, della superficie di mq. 560,00 corredato da porzione di piazzale esclusivo per una superficie di mq. 2.200,00 nonché dai terreni soggetti ad esproprio, che assume il valore di Euro 580.000,00.

Infine, alla luce della attuale congiuntura sfavorevole del mercato, si ritiene che il valore da porre a base d'asta possa essere eventualmente ridotto in ogni caso di una percentuale non superiore al 20%.

Firenze, febbraio 2015



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Perito

dott.arch. Enzo Cancellieri





ASTE
GIUDIZIARIE.it