

## Giovanni Ceccatelli

architetto

consulente tecnico del Tribunale di Firenze

via Niccolò da Uzzano, 95 - 50126 - Firenze - tel. 055 6813322 - fax e segr. tel. 055 6810544 - E-mail: studio.ceccatelli@arkcecc.191.it  
C.F. CCC GNN 49C17 D612M - P. IVA 01532170485

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firenze, 26 Novembre 2013

**Perizia di stima**  
**redatta dall'arch. Giovanni Ceccatelli**  
**sui beni afferenti al concordato preventivo**  
della ditta [REDACTED]  
**situati nei comuni di Firenze, Campi Bisenzio e Arezzo**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Scheda n. 2 Beni in Firenze via Salci 1

Complesso industriale situato nel Comune di Firenze in via dei Salci, 1 comprendente capannone coperto, piazzale ed uffici.

#### Descrizione del bene

Trattasi di un Capannone Artigianale situato nel comune di di Firenze in via dei Salci 1 di forma a parallelepipedo, realizzato in c.a. Il pavimento è a cemento rullato. La copertura è in eternit come il controsoffitto.

L'altezza interna è di m. 6,30

Vi sono aperture carrabili verso l'ampio piazzale di cui è dotato che raggiunge circa mq. 2.500,00

Un problema nella valutazione del bene è rappresentato dal fatto che copertura e controsoffitto sono in Eternit.

Saranno necessarie opere di bonifica di cui verrà tenuto conto nella redazione della stima.

#### Descrizione catastale

I beni sono descritti al N.C.E.U. del Comune di Firenze al Foglio 17,

#### fabbricati

- particella 47, subalterno 3 (oltre alla part. 211 graffata che rappresenta il piazzale di pertinenza) ed è censito in categoria D/7, rendita € 14.946,00. La planimetria catastale recentemente ripresentata, corrisponde allo stato di fatto
- particella 347, categoria D/1, rendita € 37,00. La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.
- particella 203, subalterno 500, categoria C/2, cl. 6, mq. 163, rendita € 791,31. La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto

#### Situazione Urbanistica e Amministrativa

(I seguenti dati sono stati desunti dall'atto di acquisto, non essendo stato possibile al momento effettuare una verifica presso l'archivio del Comune di Firenze che è chiuso per trasloco.

Il Capannone in questione è stato edificato con concessione edilizia n. 2279 del 16.12.1972 e successive varianti n. 720 del 26.4.1974 e n. 1010 del 19.6.1974.

Al momento dell'atto la parte venditrice ha dichiarato che fino a tale data non erano stati fatti mutamenti sull'edificio. Questo, come già detto non è stato verificato per i motivi sopra esposti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Provenienza

Il bene è stato acquistato in data 14.03.2006 con atto notaio Ghinassi in Firenze rep 32868 reg a Firenze il 24.03.2006 reg. gen. 14469, reg. part. 7831 trascr. a favore [REDACTED] contro [REDACTED].

Da notare che nell'acquisto non è presente il sub. 500 della part. 203 ma sono presenti i sub 1, 2, 3, 4 della medesima particella. la visura catastale ha chiarito che i quattro subalterni acquistati hanno generato il sub. 500.

### Situazione ipotecaria

A tutto il 31 Ottobre 2013, sul bene predetto risultano le seguenti formalità:

Iscrizione - Privilegio speciale industriale del 14.03.2006 reg. gen. 14470 reg part. 3124 per concessione a garanzia di finanziamento a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. per euro 2.583.750,00 di cui capitale € 1.950.000,00 contro [REDACTED]. Colpisce i seguenti beni

- Comune di Firenze Foglio 17, particella 47, subalterno 3 e part. 211
  - Comune di Firenze Foglio 17, particella 347,
  - Comune di Firenze Foglio 17, particella 203, subalterno 1
  - Comune di Firenze Foglio 17, particella 203, subalterno 2
  - Comune di Firenze Foglio 17, particella 203, subalterno 3
  - Comune di Firenze Foglio 17, particella 203, subalterno 4
- (Da notare che i citati sub. 1, 2, 3 e 4 hanno originato il sub. 500)

Iscrizione - Ipoteca volontaria del 20.11.2009 reg. gen. 52129 reg part. 8270 per concessione a garanzia di mutuo a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. per euro 5.200.000,00 di cui capitale € 2.600.000,00 contro [REDACTED]. Colpisce i seguenti beni

- Comune di Firenze Foglio 17 part. 47 sub. 3 e part. 211
- Comune di Firenze Foglio 17 part. 203 sub. 500
- Comune di Firenze Foglio 17 part. 347

ed inoltre i seguenti beni che verranno descritti nella scheda n. 1 (relativa ai beni di via Pratese)

- Comune di Firenze Foglio 17 part. 82 sub. 1
- Comune di Firenze Foglio 17 part. 82 sub. 2
- Comune di Firenze Foglio 17 part. 82 sub. 3
- Comune di Firenze Foglio 17 part. 71
- Comune di Firenze Foglio 17 part. 354
- Comune di Firenze Foglio 17 part. 355

In ogni caso le risultanze della visura in conservatoria e gli atti relativi, sono allegati alla presente relazione.

### Possesso del bene

Il bene alla data del sopralluogo del sottoscritto (8 Novembre 2013) è risultato nel possesso della soc. [REDACTED] che vi esercita la propria attività.

### Nota

Il bene è gravato da alcune servitù che sono dettagliatamente descritte nell'atto di acquisto che, allo scopo, viene allegato alla presente.

### Stima e criteri di stima

Riteniamo utile descrivere inizialmente i criteri di stima cui ci siamo attenuti.

Per la stima dei beni ci siamo avvalsi del contributo di operatori della piazza, dell'analisi degli annunci economici della zona e della consultazione dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio. E' stato tenuto conto della dimensione e pezzatura del bene, delle sue dotazioni; della ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare dell'immobile; degli affacci e dei confini; dell'anno di costruzione; dello stato di conservazione e manutenzione; delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali; della situazione amministrativo-urbanistica; dei collegamenti e degli accessi; dello stato di fatto e di diritto del bene, della situazione dei servizi e della qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; della potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante.

Le stime che seguono tengono pertanto conto di tutti questi fattori per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene oggetto di stima.

I calcoli effettuati in base alla superficie del bene servono a stabilire l'ordine di grandezza della valutazione ma non la stima definitiva che deve, in ogni caso, considerarsi a corpo e non a misura. Le superfici indicate sono quelle di calpestio.

Inoltre al valore stimato concorrono, in detrazione, gli importi necessari per l'eventuale regolarizzazione del bene, sul piano urbanistico e amministrativo.

Viene anche considerata, ove necessaria, la spesa per la bonifica ambientale del bene, laddove si dovesse riscontrarne la necessità.

Quindi il complesso immobiliare trattato risulta composto da

Resede mq. 2500,00

Capannone, servizi e uffici del 1° piano, mq. 2.175,00

Accessori (box, tettoie) mq. 190,00

#### Stima

##### a) Valutazione per comparazione

Dagli operatori del settore e dagli annunci economici di beni consimili si vedono richieste di circa € 950,00./mq, anche se molti dei beni in vendita rimangono al momento invenduti per mancanza di effettiva richiesta di mercato a causa del noto momento di crisi che abbraccia più settori.

Il terreno (resede) viene stimato € 40,00/mq.

Gli accessori (box, tettoie) vengono stimati € 300,00/mq.

Quindi

Capannone, servizi e uffici del 1° piano € 2.066.000,00

Terreno € 100.000,00

Accessori € 57.000,00

##### b) Valutazione secondo le stime dell'OMI

L'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio dà valori compresi fra i 800 e 1400 €/mq. per capannoni a destinazione produttiva, nella zona. tale indicazione è di conforto per la nostra stima.

Infine deve essere considerata la spesa per la regolarizzazione dei beni, in particolare per la bonifica del controsoffitto e della copertura in Eternit. Si ritiene ragionevolmente presumibile un costo complessivo (rimozione, smaltimento e sostituzione della copertura) di circa 120.000 euro.

In conclusione il valore totale del lotto, secondo la nostra stima a corpo e non a misura è quindi di € 2.103.000,00.=

