

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**REG. L.G. N.145/24**

\*\*\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI**

\*\*\*\*\*

**Giudice delegato**

*Dott. Cristian Soccia*

**Curatore fallimentare**

*Dott. Francesco Milani*

**Perito estimatore**

*Ing. Francesco Grazzini*

---

Il sottoscritto Ing. Francesco Grazzini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n.4496 con studio in Greve in Chianti (FI) Via del Palagione n.53 – cell. 3357213595 e-mail grazzini@labing.eu, riceveva incarico dal dott. Cristian Soccia, Giudice Delegato della liquidazione giudiziale della società [REDACTED]

[REDACTED], aperta con sentenza n.197/24 del 30/09/2024, di procedere alla stima dei beni immobili di proprietà della suddetta società.

Le operazioni peritali iniziavano il giorno 22/11/2024 presso la sede operativa e alla presenza del Curatore il quale indicava i beni oggetto della stima. Sono poi proseguite nei giorni a seguire secondo quanto necessario al fine di redigere quanto di seguito.

## **SOMMARIO**

1	Identificazione dei beni .....	3
1.1	Identificazione catastale.....	3
1.2	Confini.....	4
2	Provenienza ed ispezione ipotecaria .....	5
2.1	Provenienza.....	5
3	Indagine urbanistica.....	6
3.1	Conformita' Urbanistica.....	6
3.2	Conformita' Catastale .....	7
4	Certificazione energetica .....	7
5	Situazione occupazionale .....	7
6	Descrizione e consistenza dei beni esistenti.....	8
6.1	Introduzione.....	8
6.2	Descrizione beni esistenti .....	8
6.3	Consistenza beni esistenti .....	11
7	Stima dei beni .....	13

## **ALLEGATI**

*A1 Documentazione Catastale*

*A2 Provenienza*

*A3 Contratto di Leasing*

*A4 Contratto di Locazione*

*A5/A6 Documentazione Fotografica*

# 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La stima viene eseguita sulla piena proprietà dei beni identificati di sotto evidenziando come per essi sia in corso il contratto di locazione finanziaria di cui all' **ALLEGATO A3**.

- Fabbricato ad uso industriale con piazzale di pertinenza ubicato nel Comune di Pistoia (PT), Via Ombrone Vecchio 9/11;
- Porzione di Fabbricato ad uso industriale con piazzale di pertinenza ubicato nel Comune di Pistoia (PT), Via Ombrone Vecchio 7/D;
- n° 2 Aree Urbane ubicate nel Comune di Pistoia (PT), Via Ombrone Vecchio snc;
- Quota di 1/2 di appezzamento di terreno ad uso strada privata senza sbocco, ubicato nel Comune di Pistoia (PT), Via Ombrone Vecchio snc.

## 1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data odierna le Unità Immobiliari oggetto della presente Perizia di Stima Immobiliare risultano essere censite come segue;

### CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PISTOIA

#### 1) FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE

**Foglio di mappa 255 – Particella 394 – Categoria D/1 – Rendita Catastale € 16.314,00**

Il tutto a seguito della presentazione, in data 04/02/2014, di Denuncia di Variazione Catastale n° 2488.1/2014 – Protocollo n° PT 0008230 del 04/02/2014 in atti dal 04/02/2014 per diversa distribuzione degli spazi interni (**ALLEGATO A1**).

#### 2) UNITA' IMMOBILIARE AD USO FABBRICATO INDUSTRIALE

**Foglio di mappa 255 – Particella 46 – Sub. 2 e P.IIa 755 – Categoria D/1 – Rendita Catastale € 1.768.00;**

Il tutto a seguito della presentazione, in data 06/02/2014, di Denuncia di Variazione Catastale n° 2637.1/2014 – Protocollo n° PT 0008744 del 06/02/2014 in atti dal 06/02/2014 per diversa distribuzione degli spazi interni (**ALLEGATO A1**).

#### 3) N° 2 AREE URBANE

**Foglio di mappa 255 – Particella 1020 – Categoria F/1 – Consistenza 149 mq.;**

Il tutto a seguito della presentazione, in data 15/05/2013, di Denuncia di Variazione Catastale n° 16369.1/2013 – Protocollo n° PT 0036770 del 15/05/2013 in atti dal 15/05/2013 per divisione-ampliamento (**ALLEGATO A1**).

**Foglio di mappa 255 – Particella 1021 – Categoria F/1 – Consistenza 59 mq.;**

Il tutto a seguito della presentazione, in data 17/05/2013, di Denuncia di Nuova Costruzione per Costituzione n° 446.1/2013 – Protocollo n° PT 0043871 del 17/05/2013 in atti dal 17/05/2013 (**ALLEGATO A1**).

**CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PISTOIA**

**4) APPEZZAMENTO DI TERRENO**

**Foglio di mappa 255 – Particella 1022 – Qualità Sem. Arbor. – Classe 1 – are 6 ca. 76 – Reddito Dominicale € 5,45 – Reddito Agrario € 4,89;**

Il tutto a seguito della presentazione, in data 15/05/2013, di Frazionamento con Tipo Mappale 36439.1/2013 Protocollo n° PT 0036439 che hanno soppresso l'originaria particella 392 e variato la P.IIa 1021.

Le unità Immobiliari di cui ai precedenti punti 1-2-3 risultano catastalmente intestata a [REDACTED], proprietaria per l'intero.

L'appezzamento di terreno, ad uso strada privata senza sbocco, di cui al precedente punto 4 risulta intestata a vari proprietari fra cui la [REDACTED] per la quota di 1/2.

(Per le intestazioni di cui sopra vedere successivo punto 2.1 PROVENIENZA)

**1.2 CONFINI**

[REDACTED] per il Capannone di cui al precedente punto 1, salvo se altri.

## 2 PROVENIENZA ED ISPEZIONE IPOTECARIA

### 2.1 PROVENIENZA

I beni oggetto della presente Perizia di Stima Immobiliare sono pervenuti a seguito di:

- A) Atto di Compravendita ai Rogiti Notaio Simone Calcinai del 29/07/2013 Repertorio n° 11651 – Raccolta n° 10290, registrato all’Ufficio Agenzia delle Entrate Firenze 1 il 28/08/2013 Serie 1T al n° 19955, trascritto alla C.RR.II. di Pistoia in data 29/08/2013 Registro Particolare n° 4382 – Registro Generale n° 6243, mediante il quale la [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] **interviene in qualità di PARTE UTILIZZATRICE; (ALLEGATO A2 – A3).**
- B) Atto di Mutamento di Denominazione e Ragione Sociale ai Rogiti Notaio Stefano Bompadre del 21/04/2023 Repertorio n° 28533, trascrizione n° 6964.1/2023 Reparto PI di Pistoia in atti dal 31/10/2023, mediante il quale veniva Mutata la Denominazione da [REDACTED]  
[REDACTED];
- C) Atto di Scissione di Società ai Rogiti Notaio Andrea De Costa del 29/11/2023 Repertorio n° 16503, Efficacia Atto dal 12/12/2023 Nota Presentata con Modello Unico n. 8096.1/2023 Reparto PI di Pistoia in atti dal 13/12/2023 mediante il quale la proprietà dei beni passava alla [REDACTED];
- D) Atto per Trasferimento Sede Sociale ai Rogiti Notaio Andrea De Costa del 13/12/2023 Repertorio n° 16596 Nota presentata con Modello Unico n° 227.1/2024 Reparto PI di Pistoia in atti dall’11/01/2024 mediante il quale la sede sociale veniva trasferita da Conegliano a Milano.

## 3 INDAGINE URBANISTICA

### 3.1 CONFORMITA' URBANISTICA

Ai fini delle considerazioni effettuate di seguito circa la conformità urbanistica dei beni si premette come la Curatela abbia affidato al sottoscritto tempi estremamente brevi per la redazione della perizia di stima, non è stato pertanto possibile effettuare un accesso agli atti che permettesse la ricostruzione di una completa cronistoria urbanistica dei titoli abilitativi che si sono succeduti nel tempo. Pertanto il giudizio del sottoscritto si basa sulla documentazione fornitami dalla [REDAZIONE] [REDAZIONE] tramite il geom. Simone Rogai loro tecnico di fiducia.

Alla luce della documentazione esaminata si riscontra una sostanziale conformità urbanistica dei beni, anche per effetto delle due domande di agibilità presentate antecedentemente alla stipula del contratto di leasing di cui **ALLEGATO A3**, tale documentazione ha comportato dichiarazioni circa la conformità urbanistica dei beni (oltre che degli impianti a servizio) rispetto alle pratiche edilizie che di seguito vengono riportate :

#### **FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE (Fg. 255 – P.IIa 394)**

- Licenza Edilizia del 12/11/1969, poi ampliata con la Concessione n° 105 del 05/03/1981 e successiva Variante n° 367 del 28/07/1981;
- Concessione Edilizia in Sanatoria del 16/03/1994 n° 462 Pratica Edilizia n° 3097/21;
- Accertamento di Conformità in Sanatoria Protocollata in data 16/03/2012 al n° 18322 (Pratica Suap n° 22840/2012 del 13/03/2012 – Prot. 17351);
- Pratica Edilizia n° 643/12 con rilascio dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria n° 67 del 05/06/2013, rettificata dal Comune di Pistoia con Nota Prot. n° 41887 del 20/06/2013;
- Agibilità del 11/03/2014;

#### **UNITA' IMMOBILIARE AD USO FABBRICATO INDUSTRIALE (Fg. 255 – P.IIa 46 – Sub. 2 e P.IIa 755)**

- Licenza Edilizia del 18/07/1969, n° 11410/1257;
- Concessione Edilizia del 03/10/1987 n° 211 – Pratica Edilizia n° 471/1987;
- Concessione Edilizia in Sanatoria del 05/05/1993 n° 222 – Pratica Edilizia n° 6683/22;
- SCIA del 20/11/2013 n° 3288/2013 + Variante Finale del 10/02/2014;
- Agibilità del 11/03/2014;
- SCIA del 04/08/2014 n° 1940/2014

Successivamente a quanto sopra sono state presentate una serie di pratiche per modifiche di lieve entità rientranti nella disciplina dell'Attività Edilizia Libera che non incidono sulla sostanziale conformità urbanistica dei beni.

### **3.2 CONFORMITA' CATASTALE**

Per quanto riguarda le planimetrie catastale in atti risultano sostanzialmente conformi allo stato attuale salvo lievi modifiche che non vanno ad incidere sulla consistenza e sull'entità della rendita catastale dei beni.

## **4 CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Non si è potuto reperire alcun documento. Risultano però Protocollate presso il Comune di Pistoia n° 2 Attestazioni di Certificazione Energetica Codice Istanza n° 949/ACE/2014 e n° 953/ACE/2014 dell'11/03/2014.

## **5 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

I beni oggetto della presente Perizia di Stima Immobiliare risultano:

- 1) FABBRICATO INDUSTRIALE identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con il Fg. 255 – P.Ila 394 ed Area Urbana identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con il fg. 255 – P.Ila 1021 occupati dalla ██████████;
- 2) UNITA' IMMOBILIARE AD USO FABBRICATO INDUSTRIALE identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con il Fg. 255 – P.Ila 46 – Sub. 2 e P.Ila 755 occupato dalla ██████████ (ALLEGATO A4).;
- 3) AREA URBANA identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con il Fg. 255 – P.Ila 1020 fa parte della strada comunale Via Ombrone Vecchio;
- 4) APPEZZAMENTO DI TERRENO identificato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia con il Fg. 255 – P.Ila 1022 è una strada privata senza sfondo che permette l'accesso al FABBRICATO INDUSTRIALE ED ALL'AREA URBANA di cui al precedente punto 1, al FABBRICATO INDUSTRIALE di cui al precedente punto 2, al FABBRICATO INDUSTRIALE identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con il Fg. 255 – P.Ila 46 – Sub. 1 e P.Ila 754, al FABBRICATO INDUSTRIALE identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con il Fg.

255 – P.Ila 393 – Sub. 3 e P.Ile 727/728/729 ed al LABORATORIO identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con il Fg. 255 – P.Ila 393 – Sub. 4 e P.Ila 730;

## **6 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI ESISTENTI**

### **6.1 INTRODUZIONE**

I Fabbricati in esame sono ubicati in prossimità della Località Bonelle posti a circa 5 km uscendo dall'autostrada A11 uscita Pistoia. Nell'area sono presenti alcuni fabbricati con analoga destinazione, di dimensioni simili rispetto ai fabbricati in esame ma la zona è a destinazione prettamente vivaistica.

La zona si presenta facilmente accessibile e relativamente vicina ai servizi di trasporto su gomma in particolare la vicinanza del casello autostradale di Pistoia dell'Autostrada A11.

### **6.2 DESCRIZIONE BENI ESISTENTI**

#### **1) FABBRICATO 1 (Fg. 255 – P.Ila 394), N° 2 AREE URBANE (Fg. 255 – P.Ile 1020/1021) E TERRENO ADIBITO A STRADA SENZA SBOCCO (Fg. 255 – P.Ila 1022)**

Il fabbricato principale (Corpo C/D/E ALLEGATO A1) ha pianta rettangolare di dimensioni 22,80 m circa per 94,00 m circa.

Una piccola porzione, a forma di L (Corpo B ALLEGATO A1), avente una superficie lorda di circa 204,70 mq lordi, distribuita su due piani è posta nello spigolo est ed destinata ad uffici, sala riunioni, servizi, spogliatoi, mensa, disimpegni e Centrale Termica ed ha copertura completamente piana ed altezza di interpiano di h= 3,65 m circa per il piano terra ed h= 3,00 m circa per il piano primo.

Il resto dell'edificio (Corpo C/D/E ALLEGATO A1) è destinato a zona di deposito, magazzino, locali di servizio per gli operai e zona lavorazione realizzata mediante delimitazioni con pannellature metalliche, dette zone di lavorazione sono presenti nella prima parte del capannone (Corpo C ALLEGATO A1) e nella parte finale dello stesso (Corpo E ALLEGATO A1), la parte centrale (Corpo D ALLEGATO A1) è utilizzata come magazzino. La copertura si presenta in parte a volta (Corpo C ALLEGATO A1) ed in parte con copertura a voltine con travi ad Y (Corpo D/E ALLEGATO A1), con altezza (la parte a volta) minima interna di 6,90 m circa e massima di 11,40 m circa e con altezza (la parte a voltine con travi ad Y) minima interna di 7,05 m circa e massima 7,15 m circa.



E' presente, guardando la facciata principale da Via Ombrone Vecchio, nella parte sinistra della facciata, una Cabina Elettrica a servizio del fabbricato.

La struttura portante è realizzata tramite strutture prefabbricate composte da travi e pilastri, i tamponamenti sono realizzati anch'essi con blocchi prefabbricati e sono, internamente, privi di intonaco mentre risultano intonacati nella parte esterna. I corpi C/D/E sono illuminati ed areati da ampie finestre poste sui fronti Est ed Ovest. Sono inoltre presenti n° 4 carro ponte per la movimentazione dei materiali e delle lavorazioni finite, uno presente nel corpo C, uno presente nel corpo D e due presenti nel Corpo E, che scorrono lungo travi in acciaio poggiate su pilastri.

Sono presenti ampie aperture di collegamento fra i Corpi C/D/E e due ampie aperture nella facciata principale guardando il capannone da Via Ombrone Vecchio e nella facciata del Corpo E posta a Nord, dette aperture sono costituite da ante scorrevoli in lamiera zincata con guida esterna e porta di passo.

I prospetti esterni della zona ad uso uffici sono, invece, intonacati e presentano finestrate classiche necessarie all'illuminazione delle zone con inferriate bombate verso l'esterno.

Le acque meteoriche discendono dalle coperture tramite calate classiche, le tubazioni raccolgono l'acqua direttamente al piano di copertura e pertanto l'edificio risulta privo di grondaie.

Internamente al fabbricato, nella zona sud est del Corpo C, in adiacenza alla porzione di fabbricato destinata ad Uffici (Corpo B) sopra i locali destinati a deposito dei materiali ed attrezzature, è stato ricavato un palco morto, altro palco morto è stato realizzato nel magazzino centrale (Corpo D **ALLEGATO A1**) anch'esso destinato a deposito materiali ed attrezzature.

La pavimentazione dei Corpi C/D/E è una pavimentazione industriale in calcestruzzo carrabile da mezzi di media portata, per quanto concerne il Corpo B (zona Uffici) risulta meglio rifinita: si riscontrano classiche pareti ad intonaco civile tinteggiate, pavimenti in monocottura e gres di medio pregio, nel bagno pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le porte sono in alluminio come gli infissi esterni.

Gli impianti, visivamente, risultano a norma di legge ed è stato possibile consultare le certificazioni di legge allegate alla domanda di agibilità presentata in data 11/03/2014, medesima considerazione può essere fatta per quanto concerne per le strutture di carro ponti per le quali è stato possibile visionare le certificazioni a norma di Legge ed i verbali di collaudo. La zona individuata dai Corpi C/D/E è, ovviamente, priva di impianto di riscaldamento, vi è un impianto elettrico di tipo industriale realizzato con canalette a vista con svariate prese a spina. Nella zona destinata ad uso uffici ed archivio è presente un impianto elettrico classico ed un impianto termico supportato da fancoil.

Per quanto inerente l'esterno si accede al lotto tramite un cancello scorrevole direttamente dalla Via Ombrone Vecchio di cui l'Area Urbana identificata con il Fg. 255 – P.IIa 1020, di proprietà esclusiva, ne fa integralmente parte (vedere Atto di Provenienza **ALLEGATO A2**); il resede esclusivo circonda il fabbricato su quattro lati e risulta, per quanto concerne la parte antistante la facciata principale, a cui si accede direttamente dalla Via Ombrone Vecchio interamente asfaltato mentre relativamente agli altri lati risulta realizzata tramite misto stabilizzato e battuto in cemento, la parte Nord del resede è destinata a stoccaggio di materiali, detta porzione è collegata direttamente all'Area Urbana identificata al Catasto Fabbricati dal Fg. 255 – P.IIa 1021, l'intero lotto è delimitato da Cancelli in ferro e da un muretto basso in parte sovrastante rete metallica ed in parte recinzione realizzata con pali in ferro.

## **2) UNITA' IMMOBILIARE AD USO FABBRICATO INDUSTRIALE (Fg. 255 – P.IIa 46 – Sub. 2 e P.IIa 755)**

Trattasi di porzione di fabbricato avente struttura portante in parte in muratura ed in parte in cemento armato, che si sviluppa in parte al piano terreno, raggiungibile direttamente dal terreno adibito a strada senza sbocco di cui al Fg. 255 – P.IIa 1022, che serve anche altri immobili, ed in parte al piano primo, in cui è presente un locale destinato ad ufficio che è raggiungibile da una porta di accesso che conduce ad un vano scale a comune con altra Unità Immobiliare.

Internamente detto fabbricato si presenta in ottimo stato di manutenzione ed è adibito ad archivio/deposito/magazzino al piano terreno, oltre al suddetto ufficio al piano primo (vedere planimetria **ALLEGATO A1**), sono inoltre presenti, al piano terreno, locali destinati a servizi igienici ed un piccolo locale in cui è ubicata la caldaia che riscalda i suddetti locali, si precisa che ad oggi i locali al piano terreno vengono prevalentemente utilizzati come uffici, il fabbricato ha copertura a capanna ed altezza di interpiano, al piano terreno che varia dai 3,20 m circa ai 2,70 m di 2,80 m circa per il locale al piano primo.

I prospetti sono intonacati, al piano terreno le pareti interne sono realizzate in cartongesso ed il soffitto risulta controsoffittato, tutti i locali hanno porte in legno di media fattura e risultano areati ed illuminati da finestre in alluminio, il pavimento è in parte flottante con pavimenti in monocottura e gres di medio pregio, i locali adibiti a servizi igienici hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Gli impianti, visivamente, risultano a norma di legge ed è stato possibile consultare le certificazioni di legge allegate alla domanda di agibilità presentata in data 11/03/2014. L'impianto elettrico è di tipo classico classico ed l'impianto termico è supportato da fancoil.

Le acque meteoriche discendono dalle coperture tramite calate classiche, le tubazioni raccolgono l'acqua direttamente dalle grondaie.

Come detto si accede ai locali che costituiscono l'Unità Immobiliare tramite un cancello in ferro (realizzato su parte a comune, in realtà dai progetti è più arretrato) direttamente dalla strada senza sbocco (identificata con il Fg. 255 – P.IIa 1022) accessibile direttamente da Via Ombrone Vecchio che è a servizio anche di altri fabbricati, relativamente ai locali posti al piano terreno e tramite una porta che conduce ad un vano scale a comune con altra unità immobiliare, per quanto concerne il locale ad uso ufficio posto al piano primo; il resede esclusivo circonda l'unità immobiliare su due lati.

### **6.3 CONSISTENZA BENI ESISTENTI**

Le superfici dei beni immobili sono così determinate:

#### **1) FABBRICATO INDUSTRIALE (Fg. 255 – P.IIa 394) N° 2 AREE URBANE (Fg. 255 – P.IIa 1020/1021) E TERRENO ADIBITO A STRADA SENZA SBOCCO (Fg. 255 – P.IIa 1022)**

*SUPERFICIE LORDA PORZIONE DESTINATA UFFICI PIANO TERRENO/PRIMO*

*(CORPO B – ALLEGATO A1) 204,70 mq. circa*

*SUPERFICIE LORDA PORZIONE DESTINATA A CAPANNONE INDUSTRIALE*

*(CORPO C/D/E – ALLEGATO A1) 2.172,40 mq. circa*

*SUPERFICIE LORDA DESTINATA A PALCHI MORTI*

*(CORPO C/D – ALLEGATO A1) 104,68 mq. circa*

*RESEDE ESTERNO*

*1.522,00 mq. circa*

*SUPERFICIE CATASTALE P.IIa 1020*

*149,00 mq. circa*

*SUPERFICIE CATASTALE P.IIa 1021*

*59,00 mq. circa*

*SUPERFICIE CATASTALE P.IIa 1022*

*676,00 mq. circa*

#### **2) FABBRICATO INDUSTRIALE (Fg. 255 – P.IIa 46 – Sub. 2 e P.IIa 755)**

*SUPERFICIE LORDA PORZIONE PIANO TERRENO*

*246,25 mq. circa*

*SUPERFICIE LORDA PORZIONE PIANO PRIMO*

*17,27 mq. circa*

*RESEDE ESTERNO*

*78,00 mq. circa*

## **DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

Per la determinazione della Superficie Commerciale da prendere in considerazione per la determinazione del Valore di stima dei beni in oggetto, il sottoscritto ha provveduto a ragguagliare le superficie lorde sopra determinate differenziandole sulla base della destinazione:

<b>SUP. FABBRICATI INDUSTRIALI</b>	<b>100%</b>
<b>SUP. ZONA DESTINATA AD UFFICI E SERVIZI</b>	<b>100%</b>
<b>SUP. PALCHI MORTI</b>	<b>100%</b>
<b>SUP. RESEDE ED AREA URBANA ADIBITA A RESEDE (Fg. 255 – P.IIa 1021)</b>	<b>20%</b>
<b>SUP. TERRENO AD USO STRADA SENZA SBOCCO (Fg. 255 – P.IIa 1022)</b>	<b>10%</b>
<b>SUP. AREA URBANA INTEGRATA VIA OMBRONE VECCHIO (Fg. 255 – P.IIa 1020)</b>	<b>10%</b>

A seguito di quanto sopra otteniamo le seguenti superfici commerciali

### **1) FABBRICATO INDUSTRIALE (Fg. 255 – P.IIa 394) N° 2 AREE URBANE (Fg. 255 – P.IIa 1020/1021) E TERRENO ADIBITO A STRADA SENZA SBOCCO (Fg. 255 – P.IIa 1022)**

<b>SUP. COMMERCIALE FABBRICATO INDUSTRIALE</b>	<b>2.172,40 mq.</b>
<b>SUP. COMMERCIALE ZONA UFFICI/SERVIZI</b>	<b>204,70 mq.</b>
<b>SUP. COMMERCIALE PALCHI MORTI</b>	<b>104,68 mq.</b>
<b>SUP. COMMERCIALE RESEDE ESTERNO (1.522,00 mq. x 20%)</b>	<b>304,40 mq.</b>
<b>SUP. COMMERCIALE P.IIa 1020 (149,00 mq. x 10%)</b>	<b>14,90 mq.</b>
<b>SUP. COMMERCIALE P.IIa 1022 (676,00 mq. x 10%) x proprietà ½</b>	<b>33,80 mq.</b>

---

<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>	<b>2.834,88 mq.</b>
--------------------------------	---------------------

### **2) FABBRICATO INDUSTRIALE (Fg. 255 – P.IIa 46 – Sub. 2 e P.IIa 755)**

<b>SUP. COMMERCIALE FABBRICATO INDUSTRIALE</b>	<b>246,25 mq.</b>
<b>SUP. COMMERCIALE ZONA UFFICI/SERVIZI</b>	<b>17,27 mq.</b>
<b>SUP. COMMERCIALE RESEDE ESTERNO (78,00 mq. x 20%)</b>	<b>15,60 mq.</b>

---

<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>	<b>279,12 mq.</b>
--------------------------------	-------------------

(\*) Intesa al lordo delle murature

## 7 STIMA DEI BENI

In considerazione del fatto che non è possibile applicare alla stima il metodo di comparazione diretta, mediante il confronto fra i beni oggetto della presente Perizia di Stima Immobiliare e beni simili i cui prezzi di vendita siano noti e riferiti a trasferimenti (compravendite) noti in quanto ubicati in zona in cui la destinazione industriale non è prevalente ed è pertanto difficile reperire prezzi di vendita riferiti a compravendite, il sottoscritto ha proceduto alla consultazione delle offerte di beni immobili di Agenzie Immobiliari ed alla consultazione dei valori OMI (Osservatorio mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (primo semestre 2024); a seguito di quanto sopra il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del Valore di Stima.

### VALORE OMI CAPANNONI INDUSTRIALE

Da min € 350,00/mq sup. lorda commerciale a max € 550,00/mq. sup. lorda commerciale per immobili aventi uno stato conservativo normale.

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I**  
**Provincia:** PISTOIA  
**Comune:** PISTOIA  
**Fascia/zona:** Suburbana/FRAZIONI%20PEDECOLLINARI%20E%20DI%20PIANURA  
**Codice zona:** E1  
**Microzona:** 2  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	350	550	L	1,8	2,8	L
Capannoni tipici	Normale	450	750	L	2,4	3,8	L
Laboratori	Normale	550	800	L	3,2	4,5	L

Stampa Legenda

In considerazione del fatto che i beni oggetto della presente perizia di stima hanno uno stato manutentivo medio, il sottoscritto ritiene opportuno applicare, come valore al mq. il valore di € 450,00/mq. di superficie lorda commerciale.

## VALORE CAPANNONI INDUSTRIALE RISCOントRO CON BENI IN VENDITA

Da una ricerca eseguita presso il sito immobiliare.it è emerso che nelle vicinanze, a circa 3 km., è presente in vendita un capannone industriale al prezzo di € 2.200.000,00 per una superficie commerciale di mq. 5.419,00 circa (vedi <https://www.immobiliare.it/annunci/108072297/>), il che comporta un prezzo al mq. pari a:

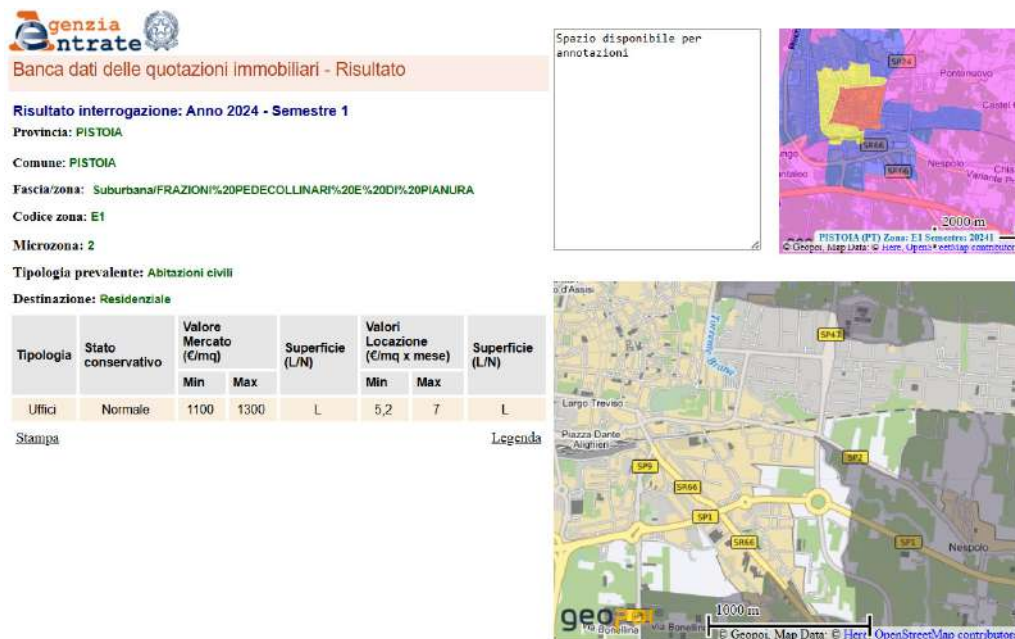
$€ 2.200.000,00 / 5.419,00 \text{ mq.} = € 406,00/\text{mq.}$  Circa

Supponendo che la vendita possa avvenire ad un valore del 15% più basso della richiesta si ottiene un prezzo al mq. pari a:

$€ [(2.200.000,00) \times 0,85] / 5.419,00 \text{ mq.} = € 345,00/\text{mq.}$  Circa

## VALORE OMI UFFICI

Da min € 1.100,00/mq sup. lorda a max € 1.300,00/mq. sup. lorda per immobili aventi uno stato conservativo normale.



In considerazione del fatto che i beni oggetto della presente perizia di stima hanno uno stato manutentivo medio, il sottoscritto ritiene opportuno applicare, come valore al mq. il seguente valore così determinato:

€ 1.200,00/mq. di superficie lorda commerciale (media valori OMI) al quale si applica, in considerazione del fatto che trattasi di uffici a servizio di un'attività produttiva in essere una riduzione del 40%, alla luce di quanto sopra avremo:

$€ 1.200,00/\text{mq} \times 0,60 = € 720,00/\text{mq.}$  per superficie lorda commerciale arrotondato ad € 700,00/mq.

## VALORE DI STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto tenendo conto che per quanto concerne i **Resede, l'Area Urbana adibita a resede, il terreno adibito a strada senza sbocco ed all'area urbana integrata nella Via Ombrone Vecchio** il valore al mq. di riferimento è stato preso quello sopra determinato applicando le superfici commerciali relative ragguagliate, la stima dei due beni identificati risulta la seguente:

### 1) FABBRICATO INDUSTRIALE (Fg. 255 – P.IIa 394) N° 2 AREE URBANE (Fg. 255 – P.IIa 1020/1021) E TERRENO ADIBITO A STRADA SENZA SBOCCO (Fg. 255 – P.IIa 1022)

#### VALORE DI STIMA CAPANNONE INDUSTRIALE

$(2.172,40 + 104,68 + 304,40 + 14,90 + 33,80) = 2.630,18 \text{ mq.} \times \text{€ } 400,00/\text{mq.} \quad \text{€ } 1.052.072,00$

#### VALORE DI STIMA ZONA UFFICI/SERVIZI

$204,70 \text{ mq.} \times \text{€ } 700,00/\text{mq.} \quad \text{€ } \underline{143.290,00}$

**TOTALE VALORE DI STIMA** **€ 1.195.362,00**

### 2) FABBRICATO INDUSTRIALE (Fg. 255 – P.IIa 46 – Sub. 2 e P.IIa 755)

#### VALORE DI STIMA CAPANNONE INDUSTRIALE

$(246,25 + 15,60) = 261,85 \text{ mq.} \times \text{€ } 400,00/\text{mq.} \quad \text{€ } 104.740,00$

#### VALORE DI STIMA ZONA UFFICI/SERVIZI

$17,27 \text{ mq.} \times \text{€ } 700,00/\text{mq.} \quad \text{€ } \underline{12.089,00}$

**TOTALE VALORE DI STIMA** **€ 116.829,00**

---

**VALORE DI STIMA COMPLESSIVO** **€ 1.312.191,00**

**VALORE DI STIMA COMPLESSIVO ARROTONDATO** **€ 1.300.000,00**

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza  
Firenze, dicembre 2024

IL PERITO ESTIMATORE

Ing. Francesco Grazzini



*Francesco Grazzini*

# ALLEGATO A1

Estratto di Mappa Catastale, Visure Catastali, Planimetrie Catastali, Elaborati Planimetrici ed  
Elenco Subalterni



*Francesco Grazzini*



# ALLEGATO A2

Provenienza



*Francesco Grazzini*

# ALLEGATO A3

Contratto di Leasing



*Francesco Grazzini*

# ALLEGATO A4

Contratto di Locazione



*Francesco Grazzini*

## ALLEGATO A5

*Documentazione Fotografica FABBRICATO INDUSTRIALE (Fg. 255 – P.Ila 394) N° 2 AREE URBANE (Fg. 255 – P.Ila 1020/1021) E TERRENO ADIBITO A STRADA SENZA SBOCCO (Fg. 255 – P.Ila 1022)*



*Francesco Grazzini*



Prospetto frontale accesso zona lavorazioni



Prospetto frontale zona uso uffici



Cabina elettrica a servizio e strada senza sbocco



Prospetto tergale



Zona ad uso uffici piano primo sala lavoro



Zona ad uso uffici piano primo disimpegno e bagni





Fabbricato industriale blocco C accesso



Fabbricato industriale blocco C zona lavoro





Fabbricato industriale blocco D zona magazzino



Fabbricato industriale blocco D zona soppalcata



Fabbricato industriale blocco E zona lavoro



Fabbricato industriale blocco E zona lavoro

# ALLEGATO A6

Documentazione Fotografica FABBRICATO INDUSTRIALE (Fg. 255 – P.IIa 46 – Sub. 2 e P.IIa  
755)



Francesco Grazzini





Prospetto interno



Zona accesso



Ingresso piano terra



Sala riunioni