



Ing. Massimo Barbieri

50132 Firenze - Via Iacopo Nardi n. 50
☎ +39 055 5002046 - ☎ +39 335 6131511
info@studiobarbieri.org - www.studiobarbieri.org

TRIBUNALE DI FIRENZE
sezione procedure concorsuali
CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Procedura concorsuale r.g.n. 128/2025:

Società

Gruppo Alba s.r.l.

Giudice: **Dr.ssa Maria Novella Legnaioli**

Curatore: **Dr. Francesco Giorgetti**

TRIBUNALE DI FIRENZE

sezione procedure concorsuali

§

Procedura Corconsuale:

Società Gruppo Alba s.r.l.

Registro Generale: **128/2025**

Giudice: **Dr.ssa Maria Novella Legnaioli**

Curatore: **Dr. Francesco Giorgetti**

§

Il sottoscritto Ing. Massimo Barbieri, con studio in Firenze, Via Iacopo Nardi n. 50, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Firenze e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, è stato incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Maria Novella Legnaioli (allegato 1) per la procedura concorsuale in oggetto.

Il quesito posto è il seguente:

“CHE LA SOCIETÀ RISULTA INTESTATARIA DEI SEGUENTI IMMOBILI:

- N. 9 UNITÀ IMMOBILIARI SITE A FUCECCHIO (FI). TRATTASI DI CIVILI ABITAZIONI (2), MAGAZZINI E CAPANNONI
- N. 10 TERRENI SITI A FUCECCHIO (FI)

CHE È NECESSARIO PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI SOPRA INDICATI E ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.”

§

A seguito degli accertamenti effettuati, e dopo aver letto ed esaminato gli atti, il sottoscritto è in grado di rispondere per iscritto al quesito posto e rimette la seguente:

RELAZIONE TECNICA

Al fine di rendere maggiormente comprensibile la presente relazione, anche a chi non conosce i luoghi, si è ritenuto opportuno suddividerla secondo il seguente indice generale:

1) ALLEGATI	5
2) PREMESSE	7
2.1 - Incarico ricevuto e svolgimento	7
2.1.1 - operazioni svolte e limiti del presente accertamento	8
2.1.2 - descrizioni delle operazioni peritali svolte	10
2.2 - Scopo, configurazione del valore e rischi nella valutazione	10
3) ACCERTAMENTO E IDENTIFICAZIONE DEI BENI	11
3.1 - Inquadramento territoriale e produttivo	12
3.2 - Individuazione e rappresentazione dei beni	13
3.2.1 - rappresentazione catastale	14
3.2.2 - situazione edilizia ed urbanistica	15
3.2.3 - destinazione dei terreni	16
3.2.4 - giudizio di conformità	16
3.2.5 - beni soggetto al D.lsg 42/2004	17
3.3 - Descrizione delle unità immobiliari	17
3.3.1 - capannone, Via Liguria n. 6	18
3.3.1.1 - stato di manutenzione	19
3.3.1.2 - calcolo della superficie commerciale	20
3.3.1.3 - inquadramento urbanistico e edilizio del fabbricato	21
3.3.1.4 - appetibilità del capannone	24
3.3.1.5 - divisibilità del capannone	24
3.3.2 - capannone, Via Lombardia n. 12	25
3.3.2.1 - stato di manutenzione	26
3.3.2.2 - calcolo della superficie commerciale	27
3.3.2.3 - inquadramento urbanistico e edilizio del fabbricato	28
3.3.2.4 - appetibilità del capannone	30
3.3.2.5 - divisibilità del capannone	30

3.3.3 - capannone, Via del Puntone s.n.c.	31
3.3.3.1 - stato di manutenzione	33
3.3.3.1.1 - nota per furto cavi elettrici	34
3.3.3.1.2 - stima dei costi ripristino dei cavi elettrici	35
3.3.3.2 - calcolo della superficie commerciale	36
3.3.3.3 - inquadramento urbanistico e edilizio del fabbricato	37
3.3.3.4 - appetibilità del capannone	39
3.3.3.5 - divisibilità del capannone	39
3.3.4 - capannone, Via Umbria s.n.c.	40
3.3.4.1 - stato di manutenzione	42
3.3.4.2 - calcolo della superficie commerciale	43
3.3.4.3 - inquadramento urbanistico e edilizio del fabbricato	43
3.3.4.4 - appetibilità del capannone	46
3.3.4.5 - divisibilità del capannone	46
3.3.5 - terreni agricoli e aree esterne	47
3.3.5.1 - proposta di suddivisione terreni in lotti	49
3.3.5.2 - appetibilità dei terreni	50
3.3.6 - appartamento, Viale Colombo n. 12	51
3.3.6.1 - caratteristiche e descrizione appartamento	52
3.3.6.2 - consistenza e superficie commerciale	52
3.3.6.3 - appetibilità dell'appartamento	53
3.3.6.4 - divisibilità dell'appartamento	54
3.3.7 - appartamento, Piazza Amilcare Donnini n. 45/47	54
3.3.7.1 - caratteristiche e descrizione appartamento	55
3.3.7.2 - consistenza e superficie commerciale	56
3.3.7.3 - appetibilità dell'appartamento	56
3.3.7.4 - divisibilità dell'appartamento	57
4) VALUTAZIONI DEL VALORE DI MERCATO	58
4.1 - Metodo adottato: Market Comparison Approach (MCA)	58
4.2 - Considerazioni propedeutiche alla stima	60
4.3 - Criteri di valutazione per le diverse tipologie immobiliari	60
4.4 - Stima delle unità immobiliari	61
4.4.1 - valore di stima del capannone Via Liguria n. 6	61

4.4.1.1 - comparabili di mercato	61
4.4.1.2 - stima dell'unità immobiliare	62
4.4.2 - valore di stima del capannone Via Lombardia n. 12	65
4.4.2.1 - comparabili di mercato	65
4.4.2.2 - stima dell'unità immobiliare	66
4.4.3 - valore di stima del capannone Via del Puntone s.n.c.	69
4.4.3.1 - comparabili di mercato	69
4.4.3.2 - stima dell'unità immobiliare	70
4.4.4 - valore di stima del capannone Via Umbria s.n.c.	73
4.4.4.1 - comparabili di mercato	73
4.4.4.2 - stima dell'unità immobiliare	74
4.4.5 - valore di stima dei terreni	76
4.4.5.1 - comparabili di mercato e valore unitario.....	77
4.4.5.2 - stima dei terreni	77
4.4.6 - valore di stima dell'appartamento Viale Colombo n. 12	78
4.4.6.1 - comparabili di mercato	78
4.4.6.2 - stima dell'unità immobiliare	78
4.4.7 - valore di stima dell'appartamento Piazza Donnini n. 45/47	81
4.4.7.1 - comparabili di mercato	81
4.4.7.2 - stima dell'unità immobiliare	81
4.5 - Sintesi valutativa a base d'asta e presentazione del risultato	84
5) CONCLUSIONI	86
5.1 - Sintesi descrizione dei beni	86
5.2 - Sintesi valutazione dei beni suddivisi in lotti	87

1) ALLEGATI

1	Ordinanza di nomina
2	Visura catastale parte dei beni in proprietà Gruppo Alba s.r.l.
3	Visura catastale parte dei beni in proprietà Gruppo Alba s.r.l. e terreni
4	Planimetria catastale capannone Via Liguria n. 6
5	Planimetria catastale capannone Via Lombardia n. 12
6	Planimetria catastale capannone Via Umbria s.n.c.

7	Planimetria catastale capannone Via del Puntone s.n.c.
8	Planimetria catastale autorimessa Viale Colombo
9	Planimetria catastale appartamento Viale Colombo
10	Planimetria catastale appartamento Piazza Amilcare Donnini n. 45/47
11	Planimetria catastale autorimessa Piazza Amilcare Donnini n. 45/47
12	Estratto di mappa individuazione fabbricato in Piazza Donnini
13	Estratto di mappa individuazione capannoni località Ponte a Cappiano
14	Estratto di mappa individuazione terreni località Ponte a Cappiano
15	Domanda in Comune di Fucecchio per visura pratiche edilizie
16	Pec ricevute dal Comune di Fucecchio (FI) delle pratiche edilizie
17	Cartella con le pratiche edilizie ricevute dal Comune di Fucecchio (FI)
18	Domanda in Comune di Fucecchio per richiesta C.D.U. Terreni
19	Certificato Destinazione Urbanistica dei terreni rilasciato dal Comune
20	Documentazione fotografica capannone Via Liguria n. 6
21	Documentazione fotografica capannone Via Lombardia n. 12
22	Documentazione fotografica capannone Via del Puntone s.n.c.
23	Documentazione fotografica danni al capannone Via del Puntone s.n.c.
24	Documentazione fotografica capannone Via Umbria s.n.c.
25	Documentazione fotografica terreni e aree esterne
26	Documentazione fotografica appartamento Viale Colombo s.n.c.
27	Documentazione fotografica appartamento P.zza Amilcare Donnini, 45/47

2) PREMESSE

Nella presente relazione viene riportata la descrizione dei beni immobili oggetto di stima del valore di mercato, indicando la consistenza, l'individuazione catastale e gli eventuali vincoli presenti ai fini della vendita. Verranno quindi esposti gli elementi e le considerazioni utili per concludere infine con l'espressione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato alla data attuale.

I sopralluoghi alle unità immobiliari sono stati effettuati nei giorni 23 settembre 2025, 6, 10 e 17 ottobre 2025 e 11 novembre 2025.

2.1 - Incarico ricevuto e svolgimento

Il sottoscritto Ing. Massimo Barbieri, come già indicato, è stato incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Maria Novella Legnaioli, in qualità di perito esperto, per stimare il valore di mercato delle unità immobiliari ad uso industriale e una a civile abitazione, site nella zona industriale di Ponte a Cappiano (capannoni e laboratori) del Comune di Fucecchio (FI), nonché di un appartamento a uso civile abitazione nella zona urbana del medesimo Comune e di alcuni appezzamenti di terreno sempre nella zona industriale.

In sintesi, i beni da stimare sono:

- (1) Immobile sito a Fucecchio (FI) nella località Ponte a Cappiano, Via Liguria n. 6
- (2) Immobile sito a Fucecchio (FI) nella località Ponte a Cappiano, Via Lombardia n. 12
- (3) Immobile sito a Fucecchio (FI) nella località Ponte a Cappiano, Via del Puntone snc

(4) Immobile sito a Fucecchio (FI) nella località Ponte a Cappiano, Via Umbria snc

(5) Terreni siti nel Comune di Fucecchio (FI) nella località Ponte a Cappiano

(6) Appartamento sito a Fucecchio (FI) nella località Ponte a Cappiano, Viale Colombo n. 12

(7) Appartamento sito a Fucecchio (FI), Piazza Amilcare Donnini n. 45/47.

Ai fini dello svolgimento dell'incarico di valutazione, lo scrivente si è attenuto ai principi fondamentali dell'estimo: il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima, la previsione è l'attributo indispensabile del giudizio di stima, il metodo di stima è quello comparativo e il giudizio è oggettivo.

2.1.1 - operazioni svolte e limiti del presente accertamento

L'incarico svolto dallo scrivente, incaricato ai fini della stima del valore di mercato delle unità immobiliari descritte, è stato espletato compiendo le seguenti operazioni:

- sopralluogo ricognitivo sommario del complesso immobiliare
- acquisizione di informazioni presso il Curatore Dr. Francesco Giorgetti
- acquisizione di documenti catastali e edilizi relativi allo stato attuale delle unità immobiliari
- rilievo dei luoghi delle unità immobiliari, comprendente:
 - riscontro a vista tra gli elaborati catastali e/o edilizi, lo stato dei luoghi e i dati catastali reperiti, con verifica a campione della geometria
 - verifica dello stato dei luoghi, dell'impiantistica e degli elementi accessori

- stesura della presente relazione.

Non sono state svolte le operazioni di seguito elencate:

- rilievo geometrico completo del complesso edilizio
- rilevazione analitica o computo dei lavori eseguiti o da eseguire
- prove di funzionamento o di corretta installazione degli impianti tecnologici esistenti
- ispezione dettagliata degli impianti meccanici, elettrici o di smaltimento dei reflui
- qualsiasi altra operazione che richieda competenze professionali specialistiche diverse da quelle dello scrivente.

Si precisa che lo scopo della presente relazione è stabilire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari nello stato in cui si trovano, comparando quanto rilevato sul posto con i documenti esaminati.

Gli accertamenti effettuati si sono limitati a rilevare le informazioni strettamente indispensabili ai fini della stima, secondo la prassi usuale per incarichi di questo tipo, senza escludere la possibilità che situazioni occulte o non rilevabili a vista possano influire sui costi e sui tempi di riuso del complesso.

I dati forniti non costituiscono una due diligence completa e non possono essere utilizzati per progettazione di riuso, riassetto dei beni o calcolo analitico dei costi.

Attualmente, le unità immobiliari non risultano occupate, salvo l'appartamento sito in Piazza Amilcare Donnini, Comune di Fucecchio (FI) da uno dei soci del Gruppo Alba s.r.l..

2.1.2 - descrizioni delle operazioni peritali svolte

Dall'incarico sono derivati diversi incontri con il Curatore della procedura concorsuale per l'esame della documentazione, nonché sopralluoghi dei luoghi, con accesso anche al Comune di Fucecchio e all'Agenzia delle Entrate (ex Catasto).

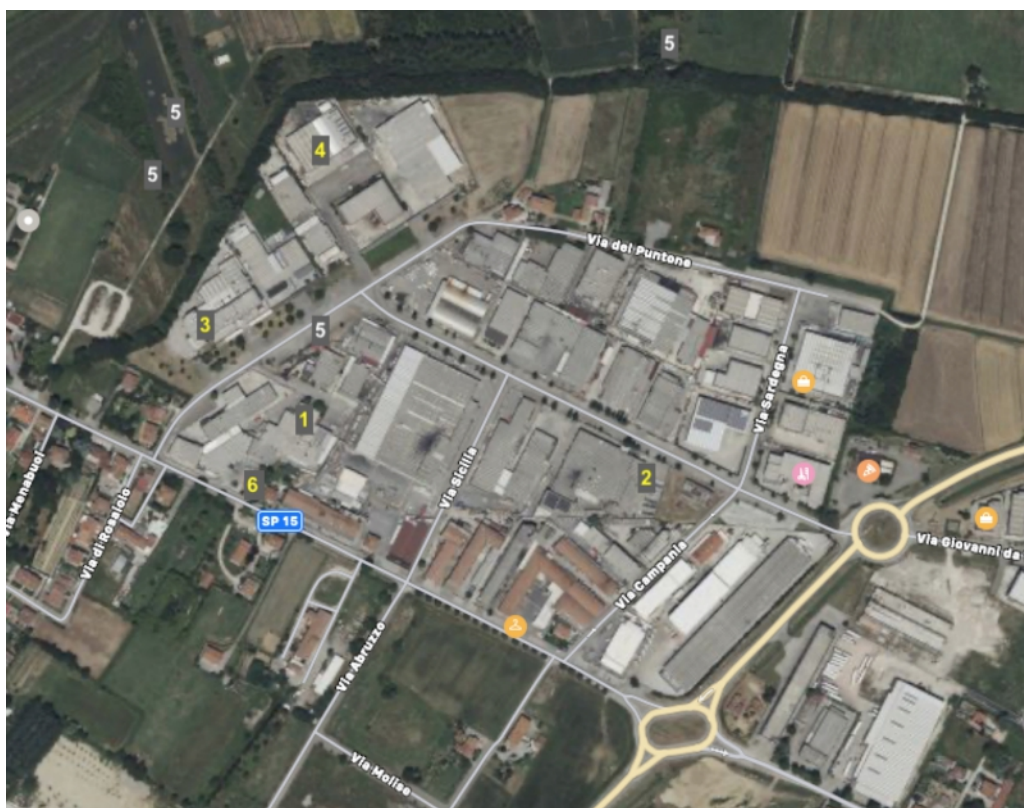
2.2 - Scopo, configurazione del valore e rischi nella valutazione

La finalità della valutazione è fornire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari. Lo scrivente non ha ricevuto informazioni relative ad ulteriori rischi potenziali connessi alla gestione delle unità o alla proprietà immobiliare.

3) ACCERTAMENTO E IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari sono tutte ubicate nel Comune di Fucecchio (FI), nella località Ponte a Cappiano (capannoni e terreni) e, nel centro del paese, una delle due abitazioni. Come evidenziato nelle foto aeree allegate:

Illustrazione 1: rappresenta parte del paese con dettaglio delle unità immobiliari numerate cronologicamente dal numero 1 al numero 6, tutte nella località Ponte a Cappiano.



1. Illustrazione: località Ponte a Cappiano:

- 1 - capannone Via Liguria n. 6*
- 2 - capannone Via Lombardia n.12*
- 3 - capannone Via del Puntone snc*
- 4 - capannone Via Umbria snc*
- 5 - terreni vari*
- 6 - appartamento Viale Colombo n. 12*

Illustrazione 2: mostra la foto aerea della parte urbana del Comune di Fucecchio per individuare l'altra unità immobiliare.



2. Illustrazione: Comune di Fucecchio:
7 - appartamento Piazza Amilcare Donnini n. 45/47

3.1 - Inquadramento territoriale e produttivo

I beni oggetto di stima, e in particolare i fabbricati produttivi tutti vocati al settore conciario, sono:

- (1) Capannone, Via Liguria n. 6
- (2) Capannone, Via Lombardia n. 12
- (3) Capannone, Via del Puntone snc
- (4) Capannone, Via Umbria snc
- (5) Terreni aree urbane
- (6) Appartamento, Viale Colombo n. 12

Tutti i beni sopra elencati sono situati nel Comune di Fucecchio (FI), località Ponte a Cappiano, e sono prossimi tra loro.

La località di Ponte a Cappiano, situata nella parte occidentale della

provincia di Firenze, in prossimità del confine con la provincia di Pisa, si sviluppa lungo il corso del canale Usciana, alle pendici del sistema collinare delle Cerbaie. La zona è pianeggiante e facilmente accessibile dai principali assi viari che collegano la Valdinievole all'Empolese-Valdelsa.

Il contesto territoriale è caratterizzato da un tessuto misto, con insediamenti produttivi di piccole e medie dimensioni, alternati a zone agricole e a nuclei residenziali di antica formazione.

L'area industriale di Ponte a Cappiano – Mezzopiano/Burello costituisce uno dei poli produttivi più rilevanti del Comune di Fucecchio, con forte specializzazione nel settore conciario e manifatturiero. In tale zona risultano insediate numerose imprese attive nella lavorazione e finitura delle pelli, nonché aziende dell'indotto della filiera del cuoio e della conceria, come i capannoni oggetto di stima. La presenza di infrastrutture dedicate, quali impianti di depurazione consortili e reti di servizio specifiche per le attività conciarie, conferisce all'area una spiccata vocazione produttiva e garantisce la compatibilità ambientale delle lavorazioni.

Dal punto di vista urbanistico, la zona è classificata a destinazione industriale e artigianale, con buona accessibilità carrabile, spazi di manovra e resede pertinenziale a servizio dei capannoni. La separazione dal nucleo abitato consente un adeguato contenimento delle emissioni e delle movimentazioni legate alle attività produttive, favorendo la piena utilizzabilità dei fabbricati per finalità conciarie, di stoccaggio e di trasformazione.

3.2 - Individuazione e rappresentazione dei beni

Le unità immobiliari risultano regolarmente rappresentate presso l'Agenzia

delle Entrate (catasto) e, pur con alcune difformità rilevate, sono legittimate mediante le pratiche depositate nel Comune di Fucecchio (FI).

3.2.1 - rappresentazione catastale

La rappresentazione catastale delle unità immobiliari oggetto di stima risulta dalla visura catastale e dalle planimetrie allegate. Si allegano:

- Visure catastali (allegati 2 e 3)
- Planimetrie catastali (allegati 4, 6, 7, 8, 9, 10 e 11)
- Estratti di mappa (allegati 12, 13 e 14).

In sintesi, le unità immobiliari sono rappresentate al C.F. e C.T. del Comune di Fucecchio (FI) con le particelle e classamenti indicati nella seguente tabella, contraddistinti dal numero che rappresenta l'unità immobiliare, dal n. 1 al n. 7.

CATASTO URBANO e TERRENI								
u.i.	foglio di mappa	particella	subalterno	classamento				
				zona catastale	categoria	classe	consistenza	rendita
fabbricati								
1	49	92	504	U	D/1			€ 34.273,46
		718	502					
2	49	329	500	U	D/1			€ 10.800,00
3	49	613	500	U	D/1			€ 22.010,00
4	49	614	500	U	D/1			€ 12.238,00
6	49	171	1	U	A/7	2	7,5 vani	€ 561,65
	49	171	2	U	C/6	4	27 m²	€ 69,72
7	48	110	300	U	A/2	4	6,0 vani	€ 604,25
	48	110	3	U	C/6	5	42 m²	€ 127,98
	48	110	2	U	C/2	6	26 m²	€ 84,60
terreni								
5	49	705		prato		3	169 m²	€ 0,09
	49	582		rel acq es¹		--	65 m²	---
	49	744		prato		3	115 m²	€ 0,06
	49	249		incolt prod		1	1.090 m²	€ 0,28

¹ Terreno residuo acquisto essenziale.

	49	553		semin arbor	3	2.124 m ²	€ 5,48
	49	22		prato	1	2.600 m ²	€ 5,37
	49	24		prato	1	3.415 m ²	€ 7,05
	49	53		prato	1	7.740 m ²	€ 15,99
	49	54		prato	3	270 m ²	€ 0,14
	49	716		semin arbor	3	387 m ²	€ 1,00

Per quanto riguarda la conformità catastale (rif. D.L. 78/2010), dal sopralluogo sommario (senza rilievo metrico) risultano difformità grafiche e, in parte, di consistenza; pertanto, le planimetrie catastali non rispecchiano completamente lo stato dei luoghi.

3.2.2 - situazione edilizia ed urbanistica

Ai fini della Legge 47/85 sono stati effettuati rilievi approfonditi presso il Comune di Fucecchio (FI), con richiesta in data 16/09/2025 (allegato 15) per acquisire le pratiche edilizie relative a tutte le unità immobiliari, al fine di verificare la conformità edilizia e urbanistica.

Gli elementi reperiti dagli elenchi online non sono esaustivi, in quanto le denominazioni delle ditte risultano talvolta difformi. Esempi:

- Conceria Alba potrebbe comparire come “Conceria Alba”, “Ditta Conceria Alba”, “Ditta Alba Conceria”, “Ditta Conceria Alba S.p.A. ex Tecno-Prom S.p.A.”, “Gruppo Alba S.p.A.”, “Gruppo Alba S.r.l.”, “Finba S.r.l.” (talvolta indicata erroneamente come “Fimba S.r.l.”)
- Conceria Pegaso S.p.A. e altre società correlate risultano associate in modo variabile.

Riguardo agli immobili:

- Abitazione Piazza Donnini (Fg. 48, p.lla 110 sub. 2, 3 e 300): FINBA (o FIMBA) S.r.l.

- Abitazione Viale Colombo (Fg. 49, p.lla 171 sub. 1 e 2): Banti Alvaro, Conceria Alba (richiedente anche sanatoria del garage C.E. n. 922/1991)
- Fabbricati industriali (Fg. 49, p.lle 329, 613, 614, 92): varie ditte e pratiche collegate, come riportato nella relazione originale.

I fabbricati di Via Liguria, Via del Puntone e Viale Colombo derivano dalla demolizione e ricostruzione di più edifici originariamente separati dal Rio della Parte, oggi tombato e declassato a fognatura.

Il Comune di Fucecchio ha inviato, in data 10/11/2025, tramite PEC, una serie di pratiche edilizie delle unità immobiliari oggetto di stima (allegati 16 e 17).

3.2.3 - destinazione dei terreni

I terreni sono stati identificati urbanisticamente tramite il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 109 rilasciato in data 23/09/2025 (allegato 18 e 19) e ricadono secondo il Regolamento Urbanistico vigente: varie zone (E3, G1.4, D1, D2, A verde) come indicato nella relazione originale.

Ricadono nei seguenti vincoli: rischio fluviale (PGRA Arno), tutela corsi d'acqua (R.D. 523/1904, L.R. 41/2018).

Per il Piano Strutturale vigente e intercomunale, ricadono in: UTOE 7, 8, 9, F3, F4, F6; con invarianti di tutela per aree protette e reticolo idrografico.

3.2.4 - giudizio di conformità

Dalla verifica delle pratiche edilizie ricevute, lo scrivente ritiene che:

- per i capannoni:

- conformità urbanistico-edilizia (L. 47/1985 e s.m.i.): difformità presenti, in

particolare tettoie o opere non graficizzate; necessarie eventuali pratiche e/o demolizioni. Criticità: alta.

- conformità catastale (D.L. 78/2010): simili considerazioni, con necessità di aggiornamento planimetrico. Criticità: medio-alta.
 - conformità impiantistica (L. 10/1991 e s.m.i.): impianti in parte obsoleti; problematiche sanabili con adeguamenti o sostituzioni. Criticità: medio-alta.
- per le unità a civile abitazione:
- conformità urbanistico-edilizia (L. 47/1985 e s.m.i.): difformità lievi presenti necessarie eventuali pratiche per precisazioni e/o sanatorie edilizie. Criticità: medio-bassa.
 - conformità catastale (D.L. 78/2010): simili considerazioni, con necessità di aggiornamento planimetrico. Criticità: bassa.
 - conformità impiantistica (L. 10/1991 e s.m.i.): impianti in parte obsoleti; problematiche sanabili con adeguamenti o sostituzioni. Criticità: medio-bassa.

3.2.5 - beni soggetto al D.lsg 42/2004

Da accertamenti presso la Soprintendenza ai Beni Architettonici, le unità immobiliari non risultano vincolate ai sensi della ex Legge 1089/39.

3.3 - Descrizione delle unità immobiliari

La descrizione dei beni viene effettuata singolarmente per ciascuna unità immobiliare, come riportato di seguito.

3.3.1 - capannone, Via Liguria n. 6

L'immobile è costituito da più corpi di fabbrica, realizzati in epoche diverse ma uniti a formare un unico complesso. L'edificio si sviluppa in parte su un piano e in parte su due piani fuori terra.

Essendo affacciato su tre strade (Via Liguria, Via del Puntone, Viale Colombo), presenta diversi accessi:

- Via Liguria: tre carrabili e uno pedonale (ingresso uffici)
- Via del Puntone: un carrabile e uno pedonale
- Viale Colombo: un carrabile e uno pedonale.

Il fabbricato è circondato da resede esterno di circa 4.678 m², in parte pavimentato con asfalto, in parte industriale o autobloccanti, con piccole aree a verde. L'intero perimetro è recintato con muratura, e i cancelli carrabili sono automatici.

La distribuzione interna del capannone è così suddivisa:

Piano terra: laboratori (zona bottali, spruzzo, preparazione prodotti chimici), magazzini, servizi dipendenti, ingressi agli uffici, locali tecnici (centrali termiche, cabine elettriche).

Primo piano: uffici suddivisi in due aree non collegate tra loro, principali servizi dipendenti lato sud.

La struttura e le finiture del capannone sono costituite:

Struttura portante: pilastri e travi in cemento armato (in parte prefabbricate, in parte in opera); alcune zone centrali in acciaio; tamponamenti in foratoni intonacati o blocchi di argilla espansa; coperture con travi in c.a.v.p. a "Y" e controsoffitto in fibrocemento.

Solai: latero-cemento tipo "bausta" o in lamiera grecata con getto

alleggerito (uffici lato Via Liguria).

Scale: in c.a., ad eccezione di alcune di servizio in acciaio.

Infissi: prevalentemente in alluminio e porte interne in legno tamburato.

Pavimentazioni: nei quattro laboratori del tipo industriale; uffici in monocottura o gres porcellanato; servizi in piastrelle;

Impianti: elettrico (cabine di trasformazione private), idrico (pozzi artesiani), termico (caldaie a gas metano, fancoil e sabiane per laboratori), impianto di cogenerazione pubblico (vapore). Fognature separate per acque meteoriche e reflui industriali, trattati secondo normativa.

3.3.1.1 - stato di manutenzione

Lo scrivente tecnico, sulla base dei sopralluoghi effettuati, rileva che lo stato di manutenzione complessivo del capannone non può essere definito in modo pienamente certo come si evince dalla documentazione fotografica formata di n. 143 foto (allegato 20).

L'articolazione dell'immobile in corpi di fabbrica realizzati in epoche differenti, insieme alla presenza di finiture e impianti eterogenei, non consente di individuare con precisione l'effettivo livello di conservazione di tutte le componenti. In particolare, alcune coperture, risalenti a periodi più datati, mostrano condizioni di evidente vetustà che non permettono di stabilire con attendibilità la loro residua funzionalità né l'eventuale necessità di interventi di sostituzione. La presenza di elementi in fibrocemento non verificati recentemente non consente, inoltre, di escludere la possibile presenza di materiali contenenti amianto, né di valutarne lo stato conservativo.

Analogamente, anche altri elementi edilizi quali infissi, pavimentazioni dei

reparti produttivi, rivestimenti, controsoffitti e parti dei magazzini, presentano condizioni variabili, non uniformemente documentabili e non sempre idonee a garantire un uso prolungato senza interventi manutentivi. Per quanto riguarda gli impianti (elettrico, termico, idrico, distribuzione fluidi e sistemi di trattamento reflui), la mancanza di verifiche tecniche aggiornate e certificazioni recenti non consente di accertarne lo stato effettivo di efficienza e conformità alle normative vigenti.

Nel complesso, pur non emergendo criticità tali da impedire l'utilizzo attuale dell'immobile, lo stato manutentivo generale non può considerarsi ottimale e richiede approfondimenti mirati su coperture, componenti edilizie e impiantistiche, al fine di definirne con precisione la reale condizione e gli eventuali interventi necessari.

3.3.1.2 - calcolo della superficie commerciale

Ai fini della determinazione della superficie commerciale, lo scrivente tecnico precisa che le superfici utilizzate derivano principalmente dalla documentazione depositata presso il Comune e dagli elaborati catastali disponibili. Durante il sopralluogo sono state verificate solo alcune porzioni interne, mentre non è stato possibile procedere a un rilievo metrico completo dell'intero complesso immobiliare.

Pertanto, sebbene le superfici lorde impiegate risultino coerenti con la documentazione amministrativa e tecnica acquisita, non si può escludere la presenza di scostamenti dimensionali rispetto allo stato reale dell'immobile, dovuti alla vetustà degli elaborati, a eventuali modifiche non rilevate o alla complessità del compendio edilizio. Le superfici commerciali devono quindi

intendersi come valori attendibili ma suscettibili di marginali variazioni qualora venisse eseguito un rilievo geometrico completo e aggiornato.

La superficie commerciale è stata determinata considerando la Superficie Esterna Lorda (SEL) dell'unità immobiliare, cui sono stati applicati coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso delle diverse porzioni, come di seguito indicato:

- locali ad uso laboratorio: coefficiente 1,00
- locali ad uso ufficio: coefficiente 1,10
- locali destinati a servizi addetti: coefficiente 0,90
- resede esclusivo: coefficiente 0,10

calcolo superficie commerciale			destinazione
coefficiente	m ² lorda	m ² superficie raggiuagliata	
1,00	6.242,00	6.242,00	Tutti i locali ad uso laboratorio
1,10	714,00	785,40	Locali maggiormente rifiniti ad uso ufficio
0,90	134,00	120,60	Locali dei servizi addetti alle lavorazioni
0,10	4.678,00	467,80	Resede circostante il capannone
sommano	11.768,00	7.615,80	totale

3.3.1.3 - *inquadramento urbanistico e edilizio del fabbricato*

Fatto salvo quanto già descritto nel paragrafo 3.2.2, si riportano di seguito le informazioni rilevate nel Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio (FI).

L'immobile ricade in Zona D1, Tessuto produttivo consolidato, secondo il R.U.C. del Comune di Fucecchio. In tale zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti fino al 20% della SUL esistente. È invece vietato l'insediamento di nuove attività conciarie aventi scarichi o

emissioni atmosferiche al di fuori delle aree già destinate a tale uso.

L'immobile è evidenziato nello stralcio cartografico riportato nella successiva illustrazione.



3. Illustrazione: estratto planimetria regolamento edilizio

Sempre con riferimento alle pratiche edilizie depositate (paragrafo 3.2.2), si riportano di seguito i principali titoli edilizi, evidenziati graficamente nell'illustrazione n.4 (seguente) con porzioni campite in colori diversi:

- Licenza Edilizia n. 292/72 del 30/12/1972 e variante n. 190/75 del 12/07/1975
- Licenza Edilizia n. 140/76 del 04/08/1976, variante n. 418/76 del 15/11/1977 e variante n. 282/77 del 26/10/1977
- Concessione Edilizia n. 535/77 del 15/04/1978 e variante n. 189/78 del 22/06/1978
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 56 del 10/09/1988 – pratica n. 992
- Concessione Edilizia n. 67/88 del 07/01/1989
- Concessione Edilizia n. 337/94 del 13/05/1995 e variante
- Concessione Edilizia n. 92/95 del 05/08/1995
- Concessione Edilizia n. 157/97 del 19/07/1997 e variante prot. 21808 del

03/11/1997

- Concessione Edilizia n. 496/02 del 07/02/2003 e variante prot. 12916 del 11/05/2004
- Concessione Edilizia n. 273/PE/2002 del 04/11/2002 e variante del 07/11/2003
- D.I.A. prot. 13179 del 05/05/2003 e variante prot. 24089 del 12/09/2003
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 290-373 del 04/11/2005
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 195/PE/2012 del 28/03/2014 e S.C.I.A. Pratica Edilizia 151/2014
- Attestazione di conformità in sanatoria n. 88/PE/2015 del 09/10/2015
- S.C.I.A. prot. 11494 del 10/06/2016 e variante alla Concessione Edilizia n. 273/2002.

Si precisa che non vengono riportate le pratiche relative a opere interne di minima rilevanza o interventi successivamente rimossi e riportati allo stato originario.



4. Illustrazione: identificazione degli interventi edilizi del capannone

3.3.1.4 - appetibilità del capannone

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione presenta una superficie complessiva significativa, sviluppata in più corpi di fabbrica e articolata in una molteplicità di locali di diversa dimensione e destinazione interna. Tale configurazione, se da un lato consente una suddivisione funzionale degli spazi, dall'altro limita la flessibilità d'uso e rende meno agevole un'eventuale riconversione per attività produttive o artigianali di tipo moderno.

Ulteriore elemento di ridotta appetibilità è rappresentato dall'altezza interna contenuta, che non consente l'inserimento agevole di impianti o attrezzature di grandi dimensioni, né risulta idonea per attività che richiedano spazi verticali più ampi, come logistiche, depositi automatizzati o lavorazioni industriali evolute.

Nel complesso, la struttura si presta maggiormente a un utilizzo continuativo nel settore per cui è nata, quello conciario o artigianale tradizionale, piuttosto che a un riposizionamento sul mercato immobiliare produttivo con nuove destinazioni. Di conseguenza, l'interesse commerciale risulta circoscritto a una platea di potenziali acquirenti ristretta e fortemente legata al contesto locale.

3.3.1.5 - divisibilità del capannone

Si evidenzia la potenziale possibilità di valorizzare il complesso attraverso un frazionamento in più unità immobiliari autonome, ipotesi che potrebbe teoricamente ampliare la platea degli acquirenti, rendendo l'immobile accessibile anche a piccole imprese o artigiani interessati a superfici più contenute.

Tuttavia, tale prospettiva risulta condizionata da alcune criticità tecniche ed economiche: la distribuzione irregolare dei corpi di fabbrica, la presenza di impianti comuni, le connessioni strutturali e impiantistiche interne e la necessità di adeguare gli accessi carrabili e pedonali comporterebbero interventi di riorganizzazione edilizia di una certa consistenza.

A ciò si aggiungono gli oneri per la realizzazione delle nuove partizioni murarie, la separazione delle utenze e la regolarizzazione catastale e urbanistica delle singole porzioni, con costi complessivi che inciderebbero in modo significativo sulla convenienza economica dell'operazione.

Pertanto, pur riconoscendo una possibile maggiore appetibilità del bene una volta frazionato, l'investimento necessario per tale trasformazione ridurrebbe il vantaggio economico atteso, rendendo più opportuno un approccio di vendita unitaria, salvo specifici interessi d'acquisto già manifestati per singoli lotti funzionalmente autonomi.

3.3.2 - capannone, Via Lombardia n. 12

Porzione est di un edificio più ampio, un corpo unico suddiviso in due parti a per una porzione anche un piano primo; resede di circa 1.607 m². Accesso carrabile unico.

La distribuzione interna del capannone è così formata:

Piano terra: laboratori/magazzini, ingresso uffici, centrale termica.

Piano primo: uffici, servizi dipendenti, magazzino.

La struttura e le finiture sono così individuate:

Struttura: pilastri e travi in cemento armato, tamponamenti in foratoni o blocchi "faccia vista", copertura in travi c.a.v.p. a "Y" con controsoffitto

probabilmente in cemento-amianto, solai tipo “bausta”. Scale in c.a., infissi in alluminio, pavimenti laboratori industriale, uffici in monocottura, servizi in piastrelle.

Impianti: elettrico (cabine trasformazione), idrico (pozzo artesiano), termico (caldaia gas metano, fancoil e sabiane), fognature separate secondo normativa.

3.3.2.1 - stato di manutenzione

Lo scrivente tecnico, a seguito dei sopralluoghi effettuati, rileva che il fabbricato costituito da un unico corpo, in parte in muratura e in parte con una vecchia struttura in cemento armato, presenta uno stato manutentivo complessivamente datato, tipico della sua epoca costruttiva come si evince dalla documentazione fotografica (allegato 21).

Le coperture, anch'esse risalenti, mostrano condizioni di evidente vetustà che non consentono di definirne con certezza la funzionalità residua, né di escludere la presenza di elementi in fibrocemento potenzialmente contenenti amianto, in quanto non oggetto di verifiche recenti.

Anche altri elementi edilizi, quali infissi, pavimentazioni dei reparti produttivi, rivestimenti, controsoffitti e porzioni degli spazi accessori, risultano usurati dal tempo e non sempre valutabili nel dettaglio, trattandosi di componenti installati in periodi diversi e mai oggetto di un intervento di riqualificazione complessiva.

Per quanto riguarda gli impianti (elettrico, termico, idrico e smaltimento reflui), la mancanza di documentazione aggiornata e di verifiche tecniche recenti non consente di accertarne lo stato di efficienza né la conformità alle

normative attuali.

Nel complesso, l'immobile è funzionale all'uso attuale, ma il livello di manutenzione non può ritenersi ottimale. Si ritiene opportuno prevedere indagini mirate sulle coperture, sulle componenti edilizie principali e sui sistemi impiantistici, al fine di definirne con maggiore precisione la reale condizione e gli interventi necessari.

3.3.2.2 - calcolo della superficie commerciale

Le superfici impiegate per la determinazione della superficie commerciale derivano principalmente dalla documentazione edilizia e catastale disponibile, poiché durante il sopralluogo è stato possibile verificare solo alcune porzioni interne senza procedere a un rilievo metrico completo.

Pertanto, pur essendo coerenti con gli atti amministrativi consultati, le superfici rilevate potrebbero presentare marginali scostamenti rispetto allo stato reale dell'immobile, anche in ragione della vetustà degli elaborati e di eventuali modifiche non documentate. I valori riportati devono quindi considerarsi attendibili ma suscettibili di variazioni qualora fosse effettuato un rilievo geometrico completo.

La superficie commerciale è stata calcolata partendo dalla Superficie Esterna Lorda (SEL) e applicando i seguenti coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso:

- locali ad uso laboratorio: 1,00
- locali ad uso ufficio: 1,10
- locali destinati a servizi: 0,90
- resede esclusivo: 0,10

calcolo superficie commerciale			destinazione
coefficiente	m ² lorda	m ² superficie raggiuagliata	
1,00	1.109,00	1.109,00	Tutti i locali ad uso laboratorio
1,10	80,00	88,00	Locali maggiormente rifiniti ad uso ufficio
0,90	275,00	247,50	Locali dei servizi addetti alle lavorazioni
0,10	1.607,00	160,70	Resede circostante il capannone
sommano	3.071,00	1.605,20	totale

3.3.2.3 - inquadramento urbanistico e edilizio del fabbricato

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio, l'immobile ricade in zona D1, Tessuto produttivo consolidato, come risulta dall'estratto normativo di seguito riportato:



5. Illustrazione: estratto planimetria Regolamento Edilizio

In tale ambito:

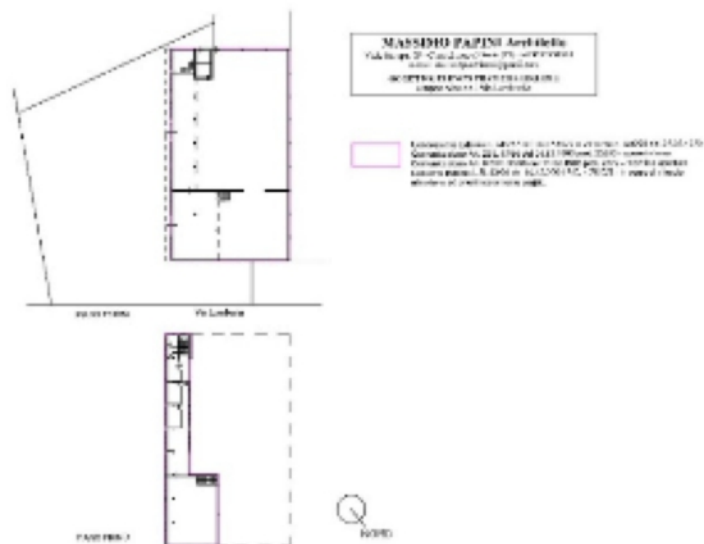
- è vietato l'insediamento di nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciario che comportino scarichi o emissioni in atmosfera, salvo nelle aree espressamente individuate lungo Via del Puntone e nell'isolato compreso tra Viale Cristoforo Colombo, Via del Puntone e la Circonvallazione S.P. 11;
- sugli edifici esistenti, non classificati e conformi alla destinazione di zona, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,

restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sia conservativa che ricostruttiva, nonché sostituzione edilizia anche con incremento volumetrico;

- sono inoltre consentiti interventi di ampliamento fino al 20% della SUL esistente o legittimata alla data di entrata in vigore del R.U.C., nel rispetto dei seguenti limiti: a) $Sul_{max} < Sf_{dell'insediamento}$, b) $Rc_{max} < 55\%$, c) $H_{max} = 10\text{ m}$ e d) *Distanza minima dalle strade = 10 m*
- I e tettoie che coprono aree di deposito o ospitano impianti fissi, svolgendo un ruolo permanente nel ciclo produttivo, sono computate come superficie coperta ai fini dei parametri urbanistici.

Le disposizioni sopra riportate si attuano mediante interventi diretti.

Dal punto di vista edilizio, il fabbricato risulta realizzato e successivamente modificato sulla base delle seguenti autorizzazioni, evidenziate nell'elaborato grafico di seguito riportato con differenti campiture:



6. Illustrazione: interventi eseguiti

- Concessione edilizia n. 245/77 del 06/07/1977 e variante n. 535/78 del

27/07/1979

- Comunicazione art. 26 L. 47/1985 del 04/12/1993 prot. 20293
- Comunicazione art. 9 D.L. 30/1996 del 14/02/1996 prot. 2772
- Permesso di costruire per sanatoria edilizia straordinaria (L.R. Toscana n. 53/2004) n. 76/C3 del 23/03/2018.

3.3.2.4 - appetibilità del capannone

Il fabbricato presenta caratteristiche dimensionali e tipologiche in linea con le esigenze delle principali attività artigianali, produttive e di deposito. La conformazione planimetrica regolare, l'altezza interna di circa 6 metri e la presenza di un ampio piazzale frontale, utile per le manovre e il parcheggio dei mezzi, costituiscono elementi di rilievo che ne incrementano l'appetibilità sul mercato.

La buona accessibilità carrabile, unita alla possibilità di adattamento degli spazi interni a differenti destinazioni d'uso produttive o logistiche, rende l'immobile versatile e facilmente riconvertibile per diverse tipologie di utilizzatori.

Tali caratteristiche ne favoriscono l'interesse sia da parte di utilizzatori diretti che di investitori orientati alla locazione, collocando il bene in una fascia di mercato tendenzialmente dinamica e con tempi di assorbimento mediamente contenuti rispetto ad immobili di tipologia analoga ma con caratteristiche morfologiche o distributive meno favorevoli.

3.3.2.5 - divisibilità del capannone

Pur essendo tecnicamente possibile un frazionamento del fabbricato in più unità immobiliari autonome, tale intervento non risulterebbe economicamente

vantaggioso, poiché comporterebbe costi rilevanti di adeguamento impiantistico e distributivo e una conseguente perdita di valore complessivo del bene.

L'attuale configurazione unitaria, infatti, garantisce una maggiore funzionalità d'uso e risponde meglio alle esigenze di imprese che necessitano di superfici operative continue e ben organizzate.

3.3.3 - capannone, Via del Puntone s.n.c.

L'immobile è ubicato nel Comune di Fucecchio, frazione Ponte a Cappiano, in Via del Puntone s.n.c., ed è costituito da un unico corpo di fabbrica, elevato in parte ad un solo piano e in parte a due piani fuori terra.

Nella porzione anteriore del resede si trovano due corpi staccati, coperti ma non chiusi, adiacenti alla recinzione, utilizzati in parte come cabina elettrica e in parte come tettoie per il ricovero di materiali.

Il fabbricato dispone di due accessi carrabili e di un accesso pedonale (quest'ultimo conduce all'ingresso della zona uffici), tutti prospicienti Via del Puntone.

L'edificio è corredato da un resede esterno che lo circonda su tutti i lati, sebbene con distanze variabili dai confini, consentendo la circolazione continua attorno al fabbricato. Tale area scoperta ha una superficie complessiva di circa 2.209 m².

Il piano terra è destinato prevalentemente ad attività di laboratorio (zona bottali, zona spruzzo, preparazione prodotti chimici, ecc.), con annessi magazzini, locali tecnici (centrale termica, vano ascensore, ecc.) e uffici, anch'essi ubicati al piano terreno.

Il primo piano ospita ulteriori locali a uso laboratorio e i servizi destinati al

personale. L'accesso al primo piano avviene tramite quattro gruppi scala (due interne e due esterne) e mediante un ascensore/montacarichi, dimensionato e dotato di portata tale da consentire la movimentazione fino al primo piano di un piccolo automezzo (furgoncino).

La struttura portante è realizzata con pilastri e travi in cemento armato prefabbricato; i tamponamenti sono costituiti da pannelli in c.a. coibentati. La copertura è composta da travi in c.a.v.p. con cupolini e controsoffitto in lastre metalliche coibentate.

A seguito di ampliamenti successivi, la zona centrale del fabbricato è stata completata con struttura portante in acciaio e copertura con pannelli metallici coibentati.

Il solaio del primo piano è costituito da lastre prefabbricate in cemento armato, con portata importante, idonea a sopportare macchinari di notevole peso o mezzi meccanici serviti dall'ascensore/montacarichi.

Le scale interne sono in cemento armato, mentre le scale esterne sono in acciaio. Gli infissi esterni sono in alluminio.

I laboratori presentano pavimentazioni industriali; i servizi igienici hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di monocottura o ceramica, a varie altezze, con sanitari in vitreous-china e rubinetterie miscelatrici o tradizionali. Gli uffici sono pavimentati in monocottura o gres porcellanato, con controsoffitti in quadrotti di gesso integrati con corpi illuminanti. Le pareti e i soffitti non controsoffittati sono intonacati e tinteggiati al civile; le porte interne sono in legno tamburato.

Il resede esterno è pavimentato in parte con conglomerato industriale e in parte con autobloccanti, con piccole porzioni a verde. L'intera area è delimitata

da recinzione in muratura; gli accessi carrabili sono dotati di cancelli in ferro con apertura automatizzata.

L'edificio è servito da tutti gli impianti principali, in particolare: impianto elettrico con cabine di trasformazione private, impianto idrico, impianto termico alimentato da caldaie a gas metano, che servono fan-coil negli uffici e sabiane nei laboratori e nelle zone di asciugatura del pellame.

È presente un sistema di fognature separate: una linea raccoglie le acque meteoriche delle coperture e dei piazzali, convogliandole nella rete pubblica stradale e un'altra linea convoglia gli scarichi industriali (comprendenti anche quelli civili), che, dopo trattamento interno mediante griglie autopulenti e fisse, vengono immessi nella rete fognaria industriale stradale, con recapito finale al depuratore consortile di Ponte a Cappiano.

È inoltre presente una fognatura separata dedicata alle lavorazioni che utilizzano cromo, collegata a una cisterna di raccolta dei reflui, periodicamente svuotata da ditte specializzate per il recupero del metallo. Tutti gli impianti risultano conformi alle normative vigenti al momento della loro realizzazione.

3.3.3.1 - stato di manutenzione

Lo scrivente tecnico, a seguito dei sopralluoghi effettuati, rileva che il fabbricato, costituito da un unico corpo, in parte in muratura e in parte con struttura in cemento armato risulta complessivamente ben conservato dal punto di vista strutturale, coerentemente con la sua epoca di costruzione come si evince dalla documentazione fotografica (allegato 22).

Le coperture, pur risalenti, non presentano segni evidenti di degrado significativo, sebbene non sia stato possibile verificarne la funzionalità residua

mediante prove approfondite né escludere la presenza di elementi in fibrocemento potenzialmente contenenti amianto, non oggetto di indagini recenti.

Anche gli altri elementi edilizi quali infissi, pavimentazioni dei reparti produttivi, rivestimenti e controsoffitti mostrano un livello di conservazione discreto, compatibile con l'uso attuale e senza evidenti criticità che ne compromettano la funzionalità.

Per quanto riguarda gli impianti (elettrico, termico, idrico e smaltimento reflui), la documentazione disponibile non consente una verifica completa della conformità alle normative vigenti, pur non emergendo problemi evidenti di esercizio.

Nel complesso, l'immobile risulta funzionale all'uso attuale, con un livello di manutenzione complessivamente buono, pur suggerendo l'opportunità di verifiche mirate su coperture, componenti edilizie e impiantistiche al fine di definire con maggiore precisione eventuali interventi manutentivi.

3.3.3.1.1 - nota per furto cavi elettrici

A seguito di un ulteriore sopralluogo in data 11/11/2025, effettuato su indicazione del Curatore Fallimentare, si è constatato che il capannone ha subito un furto consistente di materiali, in particolare dei cavi dell'impianto elettrico che collegano la cabina di trasformazione al quadro principale, come si evince dalla documentazione fotografica (allegato 23).

I cavi sottratti, a stima sommaria, sono circa 30 - 40 di notevoli dimensioni, con lunghezza, sempre a stima sommaria, di circa 50 metri ciascuno, compromettendo il regolare funzionamento dell'impianto elettrico e la sicurezza

operativa dell'immobile.

Pertanto, ai fini della determinazione del valore di mercato del capannone, occorrerà detrarre dalla stima il costo stimato per il completo ripristino dell'impianto elettrico e per il ripristino dei danni conseguenti al furto, includendo materiali, manodopera e oneri accessori, al fine di fornire una valutazione realistica e coerente con lo stato attuale dell'immobile.

3.3.3.1.2 - stima dei costi ripristino dei cavi elettrici

Il valore dei danni è stato stimato sulla base della quantità presunta di cavi rubati, con riferimento ai prezzi medi di mercato per cavi elettrici di grande sezione destinati ad impianti industriali.

La stima ha carattere preliminare e indicativo, poiché per redigere un computo metrico puntuale sarebbe necessario procedere allo smontaggio della cabina elettrica e alla verifica esatta dei percorsi, delle sezioni e delle tipologie dei cavi presenti.

Pertanto, l'importo che segue deve essere considerato come ordine di grandezza rientrante nella valutazione estimativa del fabbricato.

Dati di riferimento

- Numero stimato di cavi rubati: 30 – 40 (assunto valore medio 35)
- Lunghezza media per ciascun cavo: 50 m
- Tipologia: cavi elettrici di grosse dimensioni (verosimilmente MT oppure BT di potenza industriale)

Stima dei costi:

1. Lunghezza complessiva stimata: $35 \text{ cavi} \times 50 \text{ m} = 1.750 \text{ m}$
2. Costo dei materiali: Costo medio di mercato per cavi di grande sezione:

10–20 €/m. Assunto valore medio: 15 €/m, quindi $1.750 \text{ m} \times 15 \text{ €/m} = \text{€ } 26.000,00$.

3. Costo di posa e manodopera: Costo medio per posa, collegamenti, protezioni elettriche: 8–10 €/m. Assunto valore di riferimento: 8 €/m, quindi $1.750 \text{ m} \times 8 \text{ €/m} = \text{€ } 14.000,00$

4. Costi accessori: Collaudi e verifiche impiantistiche, smaltimento dei cavi tranciati, materiali di consumo (morsetti, guaine, staffaggi, ecc.). Importo stimato: € 10.000,00

Totale stimato per il ripristino dei cavi elettrici: € 26.000,00 (materiali), € 14.000,00 (posa e manodopera), € 10.000,00 (accessori), totale: circa € 50.000,00.

3.3.3.2 - calcolo della superficie commerciale

Le superfici utilizzate per la determinazione della superficie commerciale derivano principalmente dalla documentazione edilizia e catastale, essendo possibile verificare solo alcune porzioni interne durante il sopralluogo.

Pur risultando coerenti con gli atti amministrativi, le superfici potrebbero presentare lievi scostamenti rispetto allo stato reale dell'immobile e devono quindi considerarsi valori attendibili ma suscettibili di variazioni in caso di rilievo geometrico completo.

La superficie commerciale è stata calcolata sulla Superficie Esterna Lorda (SEL), applicando i seguenti coefficienti in base alla destinazione d'uso:

- laboratori 1,00
- uffici 1,10
- servizi 0,90

- resede esclusivo 0,10

calcolo superficie commerciale			destinazione
coefficiente	m ² lorda	m ² superficie raggiuagliata	
1,00	4.323,00	4.323,00	Tutti i locali ad uso laboratorio
1,10	178,00	195,80	Locali maggiormente rifiniti ad uso ufficio
0,90	159,00	143,10	Locali dei servizi addetti alle lavorazioni
0,10	2.209,00	220,90	Resede circostante il capannone
sommano	6.869,00	4.882,80	totale

3.3.3.3 - inquadramento urbanistico e edilizio del fabbricato

L'immobile ricade in zona D2, Tessuto produttivo consolidato unitario, comprendente insediamenti produttivi a progettazione unitaria, oggetto di Piani Attuativi già realizzati, in corso di realizzazione o approvati come si evince dal seguente estratto:



7. Illustrazione: estratto del regolamento edilizio

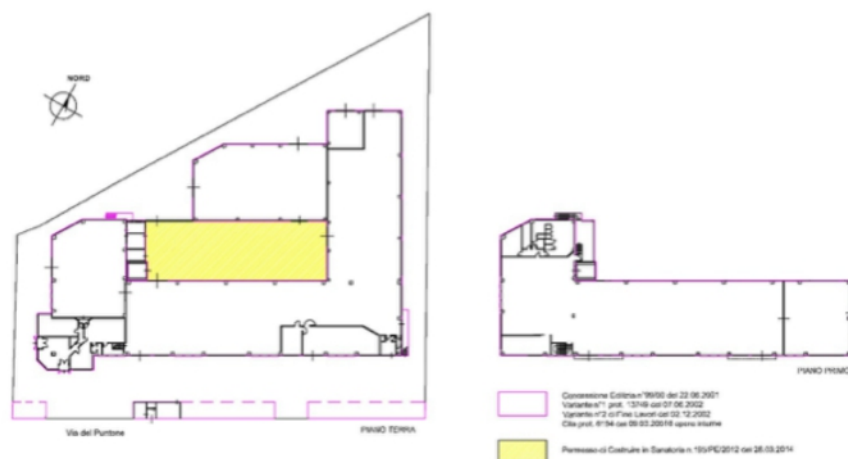
In questa zona gli interventi devono garantire continuità con il tessuto produttivo esistente, favorire la densificazione edilizia e prevedere l'adeguamento tecnologico e funzionale delle strutture. Sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Piani Attuativi o, in loro assenza o alla scadenza delle convenzioni, quelle delle zone D1.

Sono consentiti interventi diretti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione, nel rispetto dei parametri urbanistici (S_f , $R_c < 55\%$, H_{max} 10 m, distanza minima dalle strade 10 m, riducibile a 5 m).

Le tettoie funzionali al ciclo produttivo sono computate come superficie coperta; i volumi tecnici necessari agli impianti sono esclusi dal calcolo dell'altezza massima. Per le unità immobiliari esistenti è ammessa una sola unità abitativa per custodia o vigilanza, fino a 60 m².

Dal punto di vista edilizio, l'immobile è stato realizzato e successivamente modificato sulla base dei seguenti titoli abilitativi e indicati nella successiva rappresentazione grafica:

- Concessione Edilizia n. 99/00 del 22/06/2001
- Variante n. 1 prot. 13749 del 07/06/2022
- Variante n. 2 fine lavori del 02/12/2022
- C.I.L.A. prot. 6194 del 09/03/2016 (opere interne).



8. *Illustrazione: interventi edilizi*

3.3.3.4 - appetibilità del capannone

Il fabbricato presenta una conformazione planimetrica regolare e spazi interni meno frammentati rispetto ad altri edifici analoghi della zona, caratteristica che costituisce un elemento positivo in termini di funzionalità e flessibilità d'uso.

Tuttavia, l'altezza interna - pari a circa 5 metri - rappresenta un fattore limitante per alcune tipologie di attività produttive, incidendo in parte sull'appetibilità complessiva del bene.

Tale altezza risulta infatti idonea per attività artigianali leggere, laboratori o depositi di modesta entità, ma può risultare penalizzante per insediamenti industriali o per attività logistiche che richiedano scaffalature a più livelli o l'impiego di mezzi di sollevamento di grandi dimensioni.

Nel complesso, l'immobile mantiene una discreta versatilità d'uso, ma la ridotta altezza interna ne restringe la platea di potenziali utilizzatori, determinando un moderato ridimensionamento della commerciabilità e del valore di mercato rispetto a capannoni con maggiore volumetria utile.

3.3.3.5 - divisibilità del capannone

Dal punto di vista tecnico, la configurazione planimetrica del capannone consentirebbe un potenziale frazionamento in più unità autonome, ipotesi che potrebbe favorire una più ampia collocazione sul mercato.

Tuttavia, tale soluzione comporterebbe costi significativi legati alla realizzazione di nuove partizioni interne, adeguamenti impiantistici, realizzazione di accessi indipendenti e relativi oneri amministrativi.

L'incidenza economica di tali opere risulterebbe rilevante, riducendo di

fatto il vantaggio derivante dall'eventuale aumento della commerciabilità. In conclusione, pur essendo tecnicamente possibile, il frazionamento non appare economicamente conveniente, poiché i costi di adeguamento supererebbero i benefici ottenibili in termini di valore di vendita complessivo.

3.3.4 - capannone, Via Umbria s.n.c.

L'immobile è situato nel Comune di Fucecchio, frazione Ponte a Cappiano, in Via Umbria s.n.c., ed è costituito da un unico corpo di fabbrica, originariamente composto da due edifici distinti successivamente collegati mediante una struttura di raccordo, descritta più avanti. Nel complesso, il fabbricato si sviluppa interamente su un solo piano fuori terra, con la sola eccezione di un piccolo piano rialzato, ricavato all'interno del corpo principale, destinato ai servizi del personale.

L'immobile dispone di due accessi carrabili, entrambi prospicienti Via Umbria. È corredato da un'area esterna pertinenziale che lo circonda interamente, seppur con distanze variabili dai confini, consentendo comunque la circolazione continua attorno all'edificio. Tale resede ha una superficie complessiva di circa 2.169 m².

Il piano terra è prevalentemente destinato a laboratorio, magazzino e deposito, mentre il piccolo piano rialzato ospita i servizi per i dipendenti, raggiungibili tramite scala interna.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio presenta struttura portante in cemento armato prefabbricato con pilastri e travi, tamponamenti in pannelli in c.a. coibentati e copertura in travi di c.a.v.p. con cupolini e controsoffitto in lastre metalliche coibentate.

La porzione centrale di collegamento tra i due edifici originari è invece realizzata con struttura portante in acciaio e copertura in pannelli coibentati in lamiera.

Il solaio del piano rialzato è in latero-cemento tipo “bausta”.

Gli infissi esterni sono in alluminio; i locali produttivi presentano pavimentazione industriale, mentre i servizi igienici sono rifiniti con pavimenti e rivestimenti in monocottura o ceramica e dotati di sanitari in vitreous-china, con rubinetterie miscelatrici o tradizionali. Le pareti e i controsoffitti dei locali di servizio sono intonacati e tinteggiati al civile; le porte interne sono in legno tamburato.

L'area esterna è pavimentata in parte con pavimentazione industriale e in parte con autobloccanti, con alcune porzioni a verde. L'intero resede è recintato con muratura fissa e dotato di cancelli carrabili automatizzati.

L'edificio è servito da tutti gli impianti necessari: elettrico, idrico e termico. Quest'ultimo è alimentato da caldaia a gas metano, che serve i fan-coil dei servizi e le sabiane dei locali produttivi.

È presente una rete di fognature separate: una linea per le acque meteoriche provenienti da coperture e piazzali, convogliata nella fognatura pubblica, una linea per gli scarichi industriali e civili, che dopo trattamento preliminare tramite griglie fisse confluisce nella fognatura industriale stradale collegata al depuratore consortile di Ponte a Cappiano e una terza linea dedicata alle lavorazioni speciali, che convoglia i reflui in cisterna per il successivo recupero da parte di ditte specializzate. Tutti gli impianti risultano, presumibilmente, conformi alle normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.

3.3.4.1 - stato di manutenzione

Lo scrivente tecnico, a seguito dei sopralluoghi effettuati, rileva che il fabbricato costituito da un unico corpo, in parte in muratura e in parte con struttura in cemento armato, si sviluppa su un solo piano ed è suddiviso in tre porzioni.

Pur presentando una forma regolare, lo stato di manutenzione complessivo non può essere considerato ottimale, risentendo della vetustà delle strutture e degli elementi edilizi.

Le coperture, risalenti, mostrano segni di usura e non è possibile determinarne con certezza la funzionalità residua, né escludere la presenza di elementi in fibrocemento potenzialmente contenenti amianto, non oggetto di indagini recenti.

Altri elementi edilizi quali infissi, pavimentazioni dei reparti produttivi, rivestimenti e controsoffitti, risultano usurati dal tempo e compatibili con l'uso attuale, senza tuttavia garantire uniformemente piena funzionalità. Per quanto riguarda gli impianti (elettrico, termico, idrico e smaltimento reflui), la documentazione disponibile non consente di verificare con certezza la conformità alle normative vigenti, pur non emergendo criticità evidenti in esercizio.

In sintesi, l'immobile è attualmente utilizzabile, più che altro a magazzino ma non produttivo e a livello di manutenzione generale richiede interventi di verifica e manutenzione mirati su coperture, componenti edilizie e impiantistiche per definirne con precisione la condizione e gli eventuali interventi necessari.

3.3.4.2 - calcolo della superficie commerciale

Lo scrivente tecnico precisa che le superfici utilizzate per il calcolo della superficie commerciale derivano principalmente dalla documentazione edilizia e catastale disponibile. Durante il sopralluogo è stato possibile verificare solo alcune porzioni interne, senza procedere a un rilievo metrico completo.

Pertanto, pur risultando coerenti con gli atti amministrativi consultati, le superfici indicate potrebbero presentare lievi scostamenti rispetto allo stato reale dell'immobile. I valori riportati devono quindi considerarsi attendibili ma suscettibili di marginali variazioni qualora venisse effettuato un rilievo geometrico completo.

La superficie commerciale è stata calcolata sulla Superficie Esterna Lorda (SEL), applicando i seguenti coefficienti in base alla destinazione d'uso:

- laboratori: 1,00
- servizi: 0,90
- resede esclusivo: 0,10

calcolo superficie commerciale			destinazione
coefficiente	m ² lorda	m ² superficie raggiuagliata	
1,00	2.137,00	2.137,00	Tutti i locali ad uso laboratorio
1,10	76,00	83,60	Locali maggiormente rifiniti ad uso ufficio
0,10	2.169,00	216,90	Resede circostante il capannone
sommano	4.382,00	2.437,50	totale

3.3.4.3 - inquadramento urbanistico e edilizio del fabbricato

L'immobile ricade in zona D2, Tessuto produttivo consolidato unitario del Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio, ambito comprendente insediamenti produttivi a progettazione urbanistica unitaria di carattere privato,

oggetto di Piani Attuativi: a) già realizzati o in corso di realizzazione e b) approvati, come si evince dal seguente stralcio della mappa:



9. Illustrazione: Estratto dal Regolamento Edilizio

Gli interventi in questa zona devono garantire continuità con i tessuti consolidati, favorire la densificazione edilizia e promuovere l'adeguamento tecnologico e funzionale delle strutture esistenti. Fatte salve le ulteriori prescrizioni del Titolo I, Capo 3 delle Norme Tecniche di Attuazione, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Piani Attuativi approvati o dalle relative convenzioni. In mancanza di indicazioni specifiche o alla scadenza delle convenzioni, si applicano le stesse destinazioni d'uso delle zone D1. Il Regolamento consente l'attuazione mediante interventi diretti, comprendenti: dalla manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.

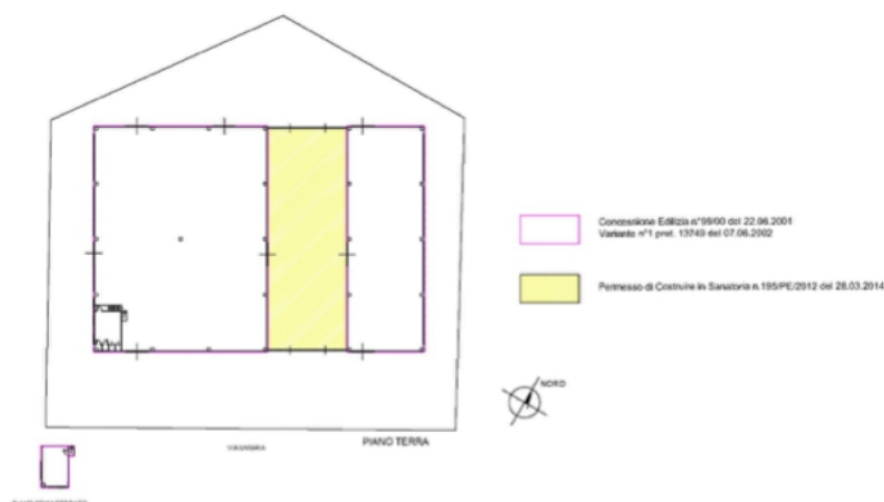
Successivamente alla scadenza delle convenzioni e al completamento delle opere di urbanizzazione, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi, garantendo coerenza architettonica e compatibilità con il tessuto esistente. Gli interventi non devono alterare le caratteristiche tipomorfologiche del contesto. Parametri insediativi massimi: Superficie fondiaria massima (S_f) $\leq$

Sf dell'insediamento, rapporto di copertura massimo (R_c) $\leq 55\%$, altezza massima (H_{max}) ≤ 10 m e distanza minima dalle strade ≥ 10 m (riducibile a 5 m in presenza di stalli di sosta o aree di manovra). Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la duplicazione dell'eventuale unità abitativa del custode. Se assente, è consentita la realizzazione di una sola unità abitativa per lotto, destinata a custodia o vigilanza, vincolata con atto d'obbligo e con superficie utile lorda ≤ 60 m², anche in presenza di altre unità residenziali.

Le tettoie destinate a deposito di materiali, semilavorati, prodotti finiti o a ospitare impianti fissi, ovvero con funzione permanente nel processo produttivo, sono computate come superficie coperta (S_c) ai fini dei parametri urbanistici. I volumi tecnici necessari agli impianti sono esclusi dal calcolo dell'altezza massima.

Titoli edilizi principali e inseriti nella seguente illustrazione:

- Concessione edilizia n. 99/00 del 22/06/2001 e Variante n. 1 prot. 13749 del 07/06/2002
- Permesso di costruire in sanatoria n. 195/PE/2012 del 28/03/2014



10. Illustrazione: interventi edilizi

3.3.4.4 - appetibilità del capannone

Il capannone presenta una buona appetibilità sul mercato, grazie alla conformazione regolare, alla funzionalità interna e alle caratteristiche costruttive complessivamente idonee per attività artigianali o produttive di piccola e media dimensione.

Tuttavia, la presenza di spazi esterni limitati, con ridotta area di manovra e parcheggio, e l'altezza interna di circa 5 metri rappresentano elementi che ne limitano parzialmente la versatilità d'uso. Tali caratteristiche rendono l'immobile meno adatto a insediamenti di tipo industriale o logistico, ma comunque adeguato per attività che non richiedano ampi volumi di stoccaggio o movimentazione interna.

Nel complesso, l'immobile mantiene una buona commerciabilità, pur con un grado di appetibilità condizionato dalle dimensioni ridotte del piazzale e dall'altezza contenuta.

3.3.4.5 - divisibilità del capannone

Dal punto di vista tecnico, il fabbricato si presta a un eventuale frazionamento in più unità funzionali, potenzialmente destinabili a diversi utilizzatori o acquirenti. Tuttavia, l'operazione comporterebbe interventi significativi per la creazione di nuove partizioni, accessi indipendenti, adeguamenti impiantistici e regolarizzazioni amministrative, con costi complessivi elevati rispetto ai potenziali benefici economici. Inoltre, le superfici ricavabili risulterebbero di dimensioni contenute e con spazi di pertinenza ridotti, caratteristiche che ne limiterebbero la commerciabilità individuale.

Da un punto di vista pratico, risulterebbe più conveniente considerare il

capannone come bene unitario, eventualmente integrando nella vendita o nella locazione i lotti adiacenti e funzionalmente compatibili, per favorire un miglior equilibrio dimensionale e commerciale dell'insieme.

In conclusione, pur essendo tecnicamente fattibile, il frazionamento non appare economicamente vantaggioso, in quanto la spesa necessaria per l'adattamento supererebbe i benefici attesi in termini di valore complessivo.

3.3.5 - terreni agricoli e aree esterne

I terreni sono individuati nell'estratto di mappa di seguito riportato:



11. Illustrazione: stralcio dell'estratto di mappa con individuazione dei terreni

Si prenda visione della documentazione fotografica scattata al sopralluogo (allegato 25), che documentano le aree esterne mentre i terreni collegati ai fabbricati sono già documentati nelle fotografie dei singoli capannoni già descritti nei paragrafi che precedono.

I terreni oggetto di stima consistono in piccole porzioni dislocate nel territorio comunale, prive di estensione significativa e con caratteristiche morfologiche e localizzative eterogenee, evidenziate in rosso nell'estratto di mappa sopra riportato nell'illustrazione 11.

Complessivamente, non costituiscono un compendio unitario, ma porzioni distinte e di modesta superficie, con destinazione prevalentemente agricola o di pertinenza ad aree produttive.

In dettaglio:

- Particella 249 - incolto produttivo (mq 1.090), area pianeggiante, utilizzata come parcheggio lungo la strada e asfaltata.
- Particelle 553 e 744 - seminativo arborato (mq 2.124) e prato (mq 115), integrate nell'area esterna del capannone di Via del Puntone (paragrafo 3.3.3), fungendo da pertinenza funzionale.
- Particella 705 - prato (mq 169), adiacente all'area esterna del capannone di Via Umbria (paragrafo 3.3.4), con funzione accessoria all'attività produttiva.
- Particelle 22, 24, 53 e 54 – prato (superficie complessiva mq 13.900), terreni agricoli irregolari, privi di colture e con limitata accessibilità, di scarso valore economico autonomo. Solo i terreni particelle 53 e 54 sono contigui, gli altri particelle 22 e 24 sono autonomi e non facilmente individuabili.

- Particella 716 - seminativo arborato (mq 387), di modeste dimensioni e ubicazione marginale, senza interesse agricolo specifico. E' adiacente al capannone di Via Liguria n. 6 (paragrafo 3.3.1).
- Particella 582 - relitto di acquedotto es1 (mq 65), area residuale priva di valore commerciale.

Nel complesso, i terreni mostrano bassa appetibilità economica e limitata utilizzazione autonoma, con valore principalmente legato alla funzione pertinenziale rispetto ai fabbricati produttivi.

Si propone una suddivisione in due tipologie:

- Lotti A: abbinati ai fabbricati produttivi, con elevata attrattività commerciale.
- Lotti B: porzioni residuali, con potenziale limitato e maggiore rischio commerciale.

La vendita autonoma dei Lotti B comporterebbe una liquidità inferiore e un premio di rischio maggiore, riflettendosi sul prezzo unitario al metro quadro.

3.3.5.1 - proposta di suddivisione terreni in lotti

Dal sopralluogo effettuato e da quanto accertato, i terreni interessati alla proposta di individuazione di lotti sono i seguenti:

Lotto A - porzioni pertinenziali ai capannoni:

- include le particelle 553 e 744, integrate nell'area del capannone di Via del Puntone
- include la particella 705, confinante con l'area del capannone di Via Umbria
- include la particella 716, confinante con l'area del capannone di Via

Liguria.

Queste porzioni possiedono buon potenziale commerciale, essendo strettamente collegate agli immobili produttivi. Si propone la vendita in abbinamento ai capannoni secondo le seguenti modalità:

- (1) Vendita congiunta fabbricato + terreno pertinenziale, valorizzando la proposta.
- (2) Vendita separata, ma con clausola di priorità per l'acquirente del capannone.
- (3) Maggiore attrattività per attività che richiedono spazi esterni collegati al fabbricato.

Lotto B - porzioni "stand alone" o agricole di difficile collocazione

- Include le particelle: 249, 22, 24, 53, 54 e 582.
- Presentano problemi di appetibilità autonoma: superficie limitata, destinazione agricola, forma irregolare, accessibilità incerta.

Modalità proposta:

- Valutare la vendita separata, riconoscendo prezzo/unità contenuto.
- Considerare il mantenimento come asset residuale o la cessione solo in blocco con accordi particolari poiché è un "mercato ristretto" e la vendita autonoma comporta tempistiche più lunghe e minor valore unitario.

3.3.5.2 - appetibilità dei terreni

L'accorpamento dei terreni pertinenziali ai capannoni consente di massimizzare il valore commerciale, attirando acquirenti interessati sia al fabbricato sia a un'area esterna operativa.

Le porzioni isolate o agricole (Lotto B) rischiano di rimanere invendute o di

essere vendute a valori significativamente inferiori alla media di zona, compromettendo la redditività complessiva.

Il frazionamento e la vendita separata dei lotti B comporterebbero costi aggiuntivi legati a frazionamento, urbanizzazione e accessibilità, riducendo la convenienza economica dell'operazione.

3.3.6 - appartamento, Viale Colombo n. 12

Il bene oggetto di perizia ha destinazione civile abitazione ed è composto da un appartamento al piano primo e da vari locali al piano terra.

L'immobile è ubicato nel Comune di Fucecchio (FI), Viale Colombo n. 12, adiacente al capannone di Via Liguria. L'unità immobiliare e i vani al piano terra sono inserite in un fabbricato prevalentemente residenziale, come evidenziato nelle fotografie allegate (allegato 26).

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra con pianta rettangolare. Dall'esame visivo risulta: struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, tamponature interne ed esterne in laterizio, copertura a falde, prospetti esterni in parte intonacati e in parte rivestiti in laterizio, con lineamenti architettonici semplici. Per quanto riguarda gli impianti, dal sopralluogo e dalla documentazione acquisita, il fabbricato risulta dotato dei principali impianti di: elettricità, gas, acqua e fognatura. Tuttavia, si presume che tali impianti non siano funzionanti, essendo l'appartamento disabitato da anni, mentre i locali al piano terra sono attualmente utilizzati come officina collegata al capannone di Via Liguria.

3.3.6.1 - caratteristiche e descrizione appartamento

L'unità immobiliare, con destinazione catastale e urbanistica civile abitazione, occupa una porzione del piano primo del fabbricato. L'accesso avviene dal resede esterno, tramite una scala che collega il resede alla terrazza.

La disposizione interna dell'appartamento e dei locali al piano terra è evidenziata nelle planimetrie catastali allegate (allegati 8 e 9). L'appartamento è composto da: quattro vani principali, ingresso/disimpegno, ripostiglio, servizio igienico e una terrazza di accesso e resede che in parte è anche utilizzato a piazzale del capannone di Via Liguria (paragrafo 3.3.1).

Lo stato manutentivo e conservativo è pessimo. Sono necessarie manutenzioni ordinarie e straordinarie, come documentato nelle fotografie allegate (allegato 26).

Dal sopralluogo non sono state rilevate criticità statiche. Le finiture interne ed esterne e gli impianti accessori risultano fatiscenti e, in alcune parti, obsolete. Gli impianti sono di concezione datata. La conformazione geometrica dei locali e lo stato dei luoghi sono dettagliatamente riportati nelle planimetrie e nella documentazione fotografica.

3.3.6.2 - consistenza e superficie commerciale

Lo scrivente tecnico per individuare la superficie commerciale, ha considerato la superficie catastale, verificando dal rilievo eseguito al sopralluogo, applicando dei coefficienti correttivi della superficie lorda, in base alla destinazione d'uso delle varie porzioni, in particolare:

- per i locali destinati ad appartamento coefficiente 1,00

- per i locali ripostiglio/sbratto coefficienti 0,60
- per i locali destinati a garage/box auto coefficiente 0,50.

Nella seguente tabella si rileva la superficie commerciale per il calcolo del valore di stima:

calcolo superficie commerciale			destinazione
coefficiente	m ² lorda	m ² superficie raggiuagliata	
1,00	115,00	115,00	Tutti i locali ad uso appartamento
0,60	115,00	69,00	Locali ad uso ripostiglio/sbratto
0,50	30,00	15,00	Garage/box auto
sommano	260,00	199,00	totale

3.3.6.3 - appetibilità dell'appartamento

La distribuzione interna dell'unità è funzionale e consente una fruizione agevole degli spazi principali, rendendola adatta sia a uso residenziale sia, in parte, a uso ufficio o studio professionale, compatibilmente con le normative vigenti.

Un elemento di rilievo è la prossimità all'adiacente capannone di Via Liguria, che può rappresentare un vantaggio in termini di gestione logistica o come opportunità per attività complementari all'edificio produttivo, in particolare per chi necessita di un'abitazione vicina a un'area di lavoro o di piccola produzione.

La presenza dei locali di servizio o "di sbratto", pur aumentando la superficie complessiva disponibile, non contribuisce significativamente alla vivibilità dell'appartamento, potendo essere valorizzata principalmente come deposito o spazio accessorio.

Nel complesso, l'unità gode di buona appetibilità, soprattutto per

utilizzatori interessati alla vicinanza funzionale al capannone o a soluzioni miste residenziali/professionali. Il mercato residenziale tradizionale potrebbe invece considerarla meno interessante, per l'assenza di spazi esterni privati e la natura dei locali sottostanti.

3.3.6.4 - divisibilità dell'appartamento

Dal punto di vista tecnico, l'unità potrebbe essere frazionata in più porzioni funzionali (ad esempio separando l'appartamento dai locali sottostanti). Tuttavia, tale operazione comporterebbe costi significativi legati a: adeguamenti impiantistici, creazione di accessi indipendenti e procedure amministrative.

Inoltre, il frazionamento ridurrebbe il valore complessivo dell'immobile, poiché la vendita separata di spazi di piccola superficie e con destinazione non esclusivamente residenziale risulta meno appetibile sul mercato.

Nel complesso, l'unità mantiene buona commerciabilità, con maggiore attrattiva per acquirenti interessati alla vicinanza funzionale al capannone e alla possibilità di utilizzo misto residenziale/professionale, mentre la vendita frazionata non rappresenta una soluzione economicamente conveniente.

3.3.7 - appartamento, Piazza Amilcare Donnini n. 45/47

Si prenda visione della documentazione fotografica scattata al sopralluogo (allegato 27), che rappresenta l'interno e l'esterno del fabbricato. Il bene immobile oggetto di perizia ha destinazione civile abitazione ed è composto da un appartamento che si sviluppa dal piano terra a tutto il piano primo, con locali accessori al piano terra. L'unità è ubicata nel Comune di Fucecchio (FI), Piazza Amilcare Donnini n. 45/47, all'interno di un quartiere prevalentemente

residenziale, come evidenziato dalle fotografie allegate.

Il fabbricato, formato da due piani fuori terra e di forma rettangolare, presenta struttura portante verticale e orizzontale in muratura, tamponature interne ed esterne in laterizio e copertura a falde. I prospetti esterni sono intonacati e caratterizzati da lineamenti architettonici semplici.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il fabbricato è dotato di tutti gli impianti primari (energia elettrica, gas, acqua e fognatura), tutti funzionanti, essendo l'appartamento attualmente abitato da uno dei soci del Gruppo Alba s.r.l..

I locali al piano terra svolgono funzioni accessorie all'abitazione (cantina, guardaroba, sbratto, ecc.).

3.3.7.1 - caratteristiche e descrizione appartamento

L'unità immobiliare, con destinazione catastale e urbanistica civile abitazione, occupa una porzione del piano primo del fabbricato e ha accessi sia dalla piazza, tramite porta d'ingresso al piano terra, sia attraverso una scala interna che conduce ai vani del piano primo.

La disposizione interna, rilevabile nelle planimetrie catastali allegate (allegati 10 e 11), è composta da: quattro vani principali, ingresso/disimpegno, ripostiglio, servizio igienico e terrazza/loggia.

Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità è buono, come evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

Dal sopralluogo non sono state rilevate problematiche statiche. Le finiture interne ed esterne e gli accessori risultano in buono stato, mentre per lo stato dei luoghi e la conformazione geometrica si rimanda alla lettura delle

planimetrie e della documentazione fotografica.

3.3.7.2 - consistenza e superficie commerciale

Lo scrivente tecnico per individuare la superficie commerciale, ha considerato la superficie catastale, verificando dal rilievo eseguito al sopralluogo, applicando dei coefficienti correttivi della superficie lorda, in base alla destinazione d'uso delle varie porzioni, in particolare:

- per i locali destinati ad appartamento coefficiente 1,00
- per i locali ripostiglio/sbratto coefficienti 0,60
- per i locali destinati a garage/box auto coefficiente 0,50.

Nella seguente tabella si rileva la superficie commerciale per il calcolo del valore di stima:

calcolo superficie commerciale			destinazione
coefficiente	m ² lorda	m ² superficie raggiuagliata	
1,00	136,00	136,00	Tutti i locali ad uso appartamento
0,60	26,00	15,60	Locali ad uso ripostiglio/sbratto
0,50	52,00	26,00	Garage/box auto
sommano	214,00	177,60	totale

3.3.7.3 - appetibilità dell'appartamento

L'unità immobiliare si trova in zona residenziale di Fucecchio (FI), in una posizione che garantisce buona accessibilità a servizi, negozi, scuole, trasporti pubblici e infrastrutture comunali. La distribuzione interna è funzionale, rendendo l'appartamento adatto sia a uso residenziale sia, eventualmente, a studio professionale di piccole dimensioni.

La collocazione centrale aumenta significativamente l'attrattività

commerciale, poiché consente una fruizione diretta dei servizi urbani e offre maggiori potenzialità di affitto o rivendita rispetto a unità situate in zone periferiche o industriali. L'appartamento risulta appetibile sia per famiglie, sia per professionisti che desiderano una residenza comoda e ben servita.

3.3.7.4 - divisibilità dell'appartamento

Pur essendo tecnicamente possibile frazionare l'unità in due porzioni funzionali, tale operazione risulterebbe poco conveniente. I costi di adeguamento impiantistico, realizzazione di accessi separati e pratiche amministrative supererebbero i potenziali benefici economici. Inoltre, la vendita di unità più piccole in centro città tende a ridurre il valore complessivo rispetto alla vendita dell'appartamento intero.

Nel complesso, l'unità gode di elevata appetibilità sul mercato residenziale e professionale urbano, con limitate criticità legate principalmente alla possibilità di frazionamento.

4) VALUTAZIONI DEL VALORE DI MERCATO

La valutazione delle unità immobiliari oggetto della presente procedura fallimentare è stata condotta in conformità agli artt. 568 e ss. c.p.c. e ai criteri tecnici comunemente adottati nella prassi estimativa giudiziaria.

Considerata la natura degli immobili (residenziali, commerciali e industriali), il metodo ritenuto più idoneo è quello comparativo di mercato, nella versione strutturata secondo l'approccio Market Comparison Approach (MCA).

4.1 - Metodo adottato: Market Comparison Approach (MCA)

Il procedimento MCA consente di determinare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto sistematico tra l'immobile oggetto di stima e un campione di unità immobiliari simili presenti sul mercato. L'analisi è stata condotta utilizzando, ove disponibili, i prezzi di offerta (asking prices), consapevoli del fatto che tali valori sono oggetto di trattativa e possono discostarsi dai prezzi effettivi di compravendita.

L'approccio MCA è stato articolato nelle seguenti fasi:

1. Rilevazione dei comparabili: Individuazione di un campione omogeneo per destinazione, superficie, tipologia costruttiva, ubicazione e caratteristiche edilizie, scelto tra:
 - banche dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI e atti notarili disponibili)
 - portali immobiliari specializzati
 - indagini dirette presso operatori del settore
 - rilevazioni locali effettuate nel periodo di riferimento.
2. Determinazione dei prezzi unitari dei comparabili: Calcolo dei valori €/mq

dei comparabili, con eliminazione dei dati anomali e definizione di un prezzo medio ponderato affidabile.

3. Adeguamento dei valori dei comparabili: Correzione dei prezzi rilevati attraverso coefficienti che tengono conto delle differenze rispetto al bene oggetto di valutazione (ubicazione, trasformazione, stato manutentivo, etc.).
4. Calcolo del valore di mercato: Applicazione dei prezzi unitari corretti alla superficie commerciale delle unità immobiliari, includendo pertinenze, accessori e spazi esterni.
5. Criterio prudenziale di liquidazione fallimentare: Il valore finale è oggetto di adeguamento prudenziale in ragione:
 - della minor appetibilità del bene trattandosi di vendita fallimentare,
 - dei tempi ristretti della liquidazione,
 - degli eventuali costi di ripristino, regolarizzazione edilizia o sgombero.

Questo processo consente di ottenere una stima trasparente, verificabile e coerente con i principi di diligenza richiesti nelle procedure concorsuali. Si evidenzia che il mercato immobiliare è articolato in sub-mercati specifici. Per gli immobili industriali oggetto di stima, il segmento di riferimento è costituito da industrie posti in fabbricati similari, ubicati nella medesima zona e caratterizzati da analoghe tipologie costruttive. I comparabili utilizzati sono stati selezionati su offerte pubblicate nel periodo di riferimento, dalle quali risultano noti i valori di mercato del segmento analizzato.

4.2 - Considerazioni propedeutiche alla stima

Prima dell'applicazione dei criteri di valore, si riportano gli elementi che incidono sulla valutazione:

- Documentazione tecnica disponibile: La stima si fonda su atti catastali, visure, documenti trasmessi dalla Curatela ed elaborati reperiti presso il Comune competente. Non sono state svolte verifiche ipotecarie o fiscali ulteriori, non rientranti nell'incarico.
- Stato dei luoghi e sopralluoghi: Sono stati ispezionati tutti gli immobili per verificarne consistenza, caratteristiche costruttive, stato manutentivo e dotazioni. Per il capannone di via del Puntone è stato necessario un secondo sopralluogo, poiché si è verificato un furto di cavi elettrici tra cabina di trasformazione e quadro generale. Il costo di ripristino dell'impianto sarà detratto nella determinazione finale del valore.
- Assenza di indagini specialistiche: Non sono state eseguite indagini ambientali, geognostiche o ricerche su inquinanti. La valutazione è svolta assumendo la normale fattibilità e l'assenza di passività ambientali.
- Quadro urbanistico: È stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato, utile alla verifica della conformità urbanistica dei terreni.

4.3 - Criteri di valutazione per le diverse tipologie immobiliari

Per garantire uniformità e trasparenza, sono stati adottati criteri specifici in base alla destinazione d'uso:

Capannoni industriali: Metodo comparativo con adeguamenti per: stato manutentivo, altezza interna utile, impiantistica, accessibilità mezzi pesanti,

area esterna, presenza di cabina elettrica e detrazioni per costi di ripristino (es. danni all'impianto elettrico).

Appartamenti residenziali: Metodo comparativo, con adeguamenti per: piano e esposizione, stato conservativo, finiture, pertinenze, presenza di impianti autonomi o centralizzati e dotazioni condominiali.

Aree e superfici scoperte: Stima effettuata tramite comparabili locali, considerando: vincoli urbanistici, destinazione d'uso prevista e accessibilità e configurazione.

4.4 - Stima delle unità immobiliari

Le unità immobiliari tutte poste in Comune di Fucecchio (FI), sono state così stimate nel più probabile valore di mercato con il metodo M.C.A..

4.4.1 - valore di stima del capannone Via Liguria n. 6

Si riportano in sintesi i dati essenziali dell'unità immobiliare nella seguente tabella:

Destinazione	Capannone ad uso industriale
Ubicazione	Via Liguria n. 6
Superficie	7.615,80
Stato manutentivo	Alcune porzioni in forte degrado
Appetibilità	Interesse circoscritto legata al contesto locale

4.4.1.1 - comparabili di mercato

Sono stati individuati tre comparabili recenti per il capannone nella zona di Ponte a Cappiano - Fucecchio (FI), utili come riferimento per stimare il valore del capannone in Via Liguria n. 6. Nella tabella che segue riporto i dati più significativi, insieme a qualche nota critica.

	<i>Indirizzo / Localizzazione</i>	<i>Superficie (coperta) / piazzale / caratteristiche</i>	<i>Prezzo / €/m² indicato</i>	<i>Note pertinenti</i>
1	Capannone in vendita, Fucecchio - zona industriale (Ponte a Cappiano) Immobiliare.it	circa 1.350 m ² + ampio piazzale su quattro lati	€ 1.150.000 circa 850 €/m ² (lordi capannone + piazzale) Immobiliare.it	Immobile indipendente, su quattro lati, con piazzale: molto simile come funzione e potenzialità
2	Magazzino / capannone in vendita a Ponte a Cappiano Casain24ore	circa 1.190 m ² + piazzale circa 1.550 m ²	€ 800.000 circa 672 €/m ² capannone (non considerando parte piazzale) Casain24ore	Dimensioni e piazzale comparabili
3	Capannone in asta / vendita forzata, Via del Puntone 16-18, Fucecchio, superficie 2.259 m ² (ex conceria) Immobiliare.it+1	circa 2.259 m ² (superficie coperta) + resede / aree esterne (non sempre dettagliate)	Offerta minima d'asta € 283.490 valore di stima precedente circa € 630.000 tribunale.firenze.giustizia.it+1	Va considerato come comparabile "coattivo": utile per scenario prudenziale

Analisi critica dei comparabili:

- Comparabile 1 è probabilmente il più vicino a un capannone "ideale": struttura indipendente, piazzale ampio, accessi carrabili su quattro lati caratteristiche simili all'oggetto di stima.
- Comparabile 2 rappresenta un riferimento più realistico per un capannone con piazzale e dimensioni medie.
- Comparabile 3 derivato da asta tipico del mercato fallimentare.

4.4.1.2 - stima dell'unità immobiliare

Nelle sottostanti tabelle vengono riportati i dati essenziali per la stima con il metodo M.C.A., ossia le caratteristiche quantitative immobiliari di unità similari prendendo in considerazione il prezzo, la superficie, la zona, la possibilità di trasformazione del bene e lo stato manutentivo.

Stima - Market Comparison Approach

prezzo e caratteristica	tabella dei dati			
	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	subject
asking price	€ 1.150.000,00	€ 800.000,00	€ 630.000,00	incognita
riduzione trattativa ²	11,00%	11,00%	11,00%	
PRZ	€ 1.023.500,00	€ 712.000,00	€ 560.700,00	
SUP principale	1.350,00	1.190,00	2.259,00	7.615,80
ZON ubicazione	50	50	50	80
CON trasformazione	50	80	80	0
STM manutenzione	1	1	1	0

Analisi del Segmento di Mercato	
Indice e informazione	importo
Rapporto mercantile p(ZON)/p(SUP)	80%
Rapporto mercantile trasformazione p(CON)/p(SUP)	80%
Costo intervento ultimazione p(STM)/PRZ	€ 300,00

Analisi dei Prezzi Marginali

superficie principale (**SUP**): Il prezzo medio degli asking prices è calcolato sulla superficie commerciale rilevata e il prezzo marginale è posto pari al prezzo minimo dei prezzi medi

Comparabile 1	€ 1.023.500,00	/	1.350,00	=	€ 758,15
Comparabile 2	€ 712.000,00	/	1.190,00	=	€ 598,32
Comparabile 3	€ 560.700,00	/	2.259,00	=	€ 248,21
prezzo medio tra i valori unitari					€ 534,89
	importo unitario		subject	comparabile	
Comparabile 1	€ 534,89	x	7.615,80	1.350,00	= € 3.351.523,47
Comparabile 2	€ 534,89	x	7.615,80	1.190,00	= € 3.437.106,12
Comparabile 3	€ 534,89	x	7.615,80	2.259,00	= € 2.865.307,05

zona ubicazione: Il prezzo marginale è posto pari alla zona di maggior pregio per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala da 0=zona non adatta; 50=zona periferica; 80=zona ottima

p(ZON)	€ 534,89	x	0,800	=	€ 427,91
	importo unitario		subject	comparabile	
Comparabile 1	€ 427,91	x	80	50	€ 12.837,40
Comparabile 2	€ 427,91	x	80	50	€ 12.837,40
Comparabile 3	€ 427,91	x	80	50	€ 12.837,40

2 Lo scrivente tecnico precisa che per poter considerare i prezzi degli *asking prices* e riportare il valore ad un effettivo di transazione, si deve considerare un ribasso dei valori unitari di circa il 11%-12% come risulta dal sondaggio congiunturale della Banca D'Italia.

trasformazione: Il prezzo marginale è posto pari alla possibilità di trasformazione dell'immobile per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala dove 0=non fattibile; 50=non comoda; 80=fattibile e comoda

p(CON)	€ 534,89	x	0,800	=	€ 427,91
	<i>importo unitario</i>		<i>subject</i>	<i>comparabile</i>	
Comparabile 1	€ 427,91	x	0	50	-€ 21.395,66
Comparabile 2	€ 427,91	x	0	80	-€ 34.233,06
Comparabile 3	€ 427,91	x	0	80	-€ 34.233,06

stato di manutenzione p(STM): Il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento al metro quadro (compreso anche eventuali adeguamenti per la rimozione dell'amianto e nuova copertura) per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala da 0 a 3 dove 0=mediocre; 1=sufficiente; 2=buono; 3=ottimo; lo stato di manutenzione dei comparabili si reputano buono e ottimo per quanto visibile dalla documentazione fotografica

Comparabile 1	€ 300,00	x	1.350,00	=	€ 405.000,00
Comparabile 2	€ 300,00	x	1.190,00	=	€ 357.000,00
Comparabile 3	€ 300,00	x	2.259,00	=	€ 677.700,00
	<i>importo unitario</i>		<i>subject</i>	<i>comparabile</i>	
Comparabile 1	€ 405.000,00	x	0	1	-€ 405.000,00
Comparabile 2	€ 357.000,00	x	0	1	-€ 357.000,00
Comparabile 3	€ 677.700,00	x	0	1	-€ 677.700,00

tabella di valutazione			
<i>prezzo e caratteristica</i>	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
PRZ (€)	€ 1.023.500,00	€ 712.000,00	€ 560.700,00
SUP (m ²)	€ 3.351.523,47	€ 3.437.106,12	€ 2.865.307,05
ZON (m ²)	€ 12.837,40	€ 12.837,40	€ 12.837,40
CON (m ²)	-€ 21.395,66	-€ 34.233,06	-€ 34.233,06
STM (€)	-€ 405.000,00	-€ 357.000,00	-€ 677.700,00
prezzi corretti (€)	€ 3.961.465,20	€ 3.770.710,45	€ 2.726.911,39

dai dati della tabella di valutazione la verifica dell'attendibilità³ si ha dalla seguente formula:

$$(V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min} < 10\%$$

(€ 3.961.465,20 - € 2.726.911,39) / € 2.726.911,39 = 0,4527
 in percentuale = 45,27% > 10% valore non attendibile

valore comparabile	% peso dei	prezzo pesato
---------------------------	-------------------	----------------------

3 E' la verifica a divergenza assoluta che misura la divergenza dei prezzi corretti e si calcola tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo. In letteratura la misura della divergenza dei prezzi corretti deve essere inferiore al 10%.

dalla tabella di valutazione		comparabili	
comparabile 1	€ 3.961.465,20	60,00%	€ 2.376.879,12
comparabile 2	€ 3.770.710,45	15,00%	€ 565.606,57
comparabile 3	€ 2.726.911,39	25,00%	€ 681.727,85
totale valore di mercato calcolato con MCA			€ 3.624.213,54

Lo scrivente tecnico ritiene di diminuire il valore di stima applicando un coefficiente per quanto indicato in narrativa sia per le caratteristiche dell'immobile sia perché il prezzo finale tiene conto anche delle difformità edilizie e soprattutto per le manutenzioni da eseguire e la possibile eliminazione dell'amianto in copertura.

Pertanto il prezzo corretto è dato applicando la seguente aliquota:

€ 3.624.213,54	x	-8,00%	=	€ 3.334.276,45
terreni (par. 4.3.5)				€ 3.870,00
valore di mercato dell'unità calcolato con MCA				€ 3.338.000,00

4.4.2 - valore di stima del capannone Via Lombardia n. 12

Si riportano in sintesi i dati essenziali dell'unità immobiliare nella seguente tabella:

Destinazione	Capannone ad uso industriale
Ubicazione	Via Lombardia n. 12
Superficie	1.605,20
Stato manutentivo	Alcune porzioni in forte degrado
Appetibilità	Interesse da parte di utilizzatori e di investitori

4.4.2.1 - comparabili di mercato

Sono stati individuati tre comparabili recenti per il capannone nella zona di Ponte a Cappiano - Fucecchio (FI), utili come riferimento per stimare il valore del capannone in Via Lombardia n. 12. Nella tabella che segue riporto i dati più

significativi, insieme a qualche nota critica.

	<i>Indirizzo / Fonte</i>	<i>Superficie (coperta) & pertinenze</i>	<i>Prezzo indicato</i>	<i>€/m² (lordo)</i>	<i>Note per adeguamenti</i>
1	Capannone a Ponte a Cappiano (Via Liguria 18) Idealista	circa 1.300 m ² coperti + piazzale circa 3.000 m ²	€ 800.000	615 €/m ² (lordo, capannone + piazzale)	Comparabile molto rilevante per tipologia e piazzale
2	Capannone in Fucecchio (aggiornato 30/07/2025). Immobiliare.it	circa 520–550 m ² coperti + resede esclusivo (libero su 4 lati)	€ 315.000	circa 572–605 €/m ²	Buon comparabile per dimensione “media” e presenza di resede
3	Capannone / asta Via del Puntone / Viale Colombo - annuncio d'asta / riferimenti mercato Mitula Case+1	2.200–2.300 m ² (compendio, aree esterne vaste)	Base d'asta / offerta minima € 283.490 - valore di stima indicativo € 699.832	125 €/m ² (base asta) 300 €/m ² (val. stima)	Comparabile “coattivo” (asta)

Analisi critica dei comparabili:

- Comparabile 1 - Via Liguria 18, Ponte a Cappiano: tipologia e ubicazione molto vicine, ampio piazzale, immobile indipendente
- Comparabile 2 - circa 550 m² (libero su 4 lati): dimensione più piccola ma resede e condizioni pari/affini
- Comparabile 3 - Fabbricato all'asta, Via del Puntone (ex concerria): comparabile prudenziale poiché non rappresenta il valore di mercato libero, ma è importante per stress-test del valore.

4.4.2.2 - stima dell'unità immobiliare

Nelle sottostanti tabelle vengono riportati i dati essenziali per la stima con il metodo M.C.A..

Stima - Market Comparison Approach	
prezzo	tabella dei dati

e caratteristica	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	subject
asking price	€ 800.000,00	€ 315.000,00	€ 700.000,00	incognita
riduzione trattativa	11,00%	11,00%	11,00%	
PRZ	€ 712.000,00	€ 280.350,00	€ 623.000,00	
SUP principale	1.300,00	550,00	2.300,00	1.605,20
ZON ubicazione	80	50	50	80
CON trasformazione	60	80	50	30
STM manutenzione	1	1	0	0

Analisi del Segmento di Mercato

Indice e informazione	importo
Rapporto mercantile p(ZON)/p(SUP)	80%
Rapporto mercantile trasformazione p(CON)/p(SUP)	80%
Costo intervento ultimazione p(STM)/PRZ	€ 300,00

Analisi dei Prezzi Marginali

superficie principale (**SUP**): Il prezzo medio degli asking prices è calcolato sulla superficie commerciale rilevata e il prezzo marginale è posto pari al prezzo minimo dei prezzi medi

Comparabile 1	€ 712.000,00	/	1.300,00	=	€ 547,69
Comparabile 2	€ 280.350,00	/	550,00	=	€ 509,73
Comparabile 3	€ 623.000,00	/	2.300,00	=	€ 270,87
prezzo medio tra i valori unitari					€ 442,76
<i>importo unitario subject comparabile</i>					
Comparabile 1	€ 442,76	x	1.605,20	1.300,00	= € 135.131,28
Comparabile 2	€ 442,76	x	1.605,20	550,00	= € 467.203,57
Comparabile 3	€ 442,76	x	1.605,20	2.300,00	= -€ 307.631,77

zona ubicazione: Il prezzo marginale è posto pari alla zona di maggior pregio per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala da 0=zona non adatta; 50=zona periferica; 80=zona ottima

p(ZON)	€ 442,76	x	0,800	=	€ 354,21
<i>importo unitario subject comparabile</i>					
Comparabile 1	€ 354,21	x	80	80	€ 0,00
Comparabile 2	€ 354,21	x	80	50	€ 10.626,31
Comparabile 3	€ 354,21	x	80	50	€ 10.626,31

trasformazione: Il prezzo marginale è posto pari alla possibilità di trasformazione dell'immobile per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala dove 0=non fattibile; 50=non comoda; 80=fattibile e comoda

p(CON)	€ 442,76	x	0,800	=	€ 354,21
<i>importo unitario subject comparabile</i>					

Comparabile 1	€ 354,21	x	30	60	-€ 10.626,31
Comparabile 2	€ 354,21	x	30	80	-€ 17.710,52
Comparabile 3	€ 354,21	x	30	50	-€ 7.084,21

stato di manutenzione p(**STM**): Il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento al metro quadro (compreso anche eventuali adeguamenti per la rimozione dell'amianto e nuova copertura) per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala da 0 a 3 dove 0=mediocre; 1=sufficiente; 2=buono; 3=ottimo; lo stato di manutenzione dei comparabili si reputano buono e ottimo per quanto visibile dalla documentazione fotografica

Comparabile 1	€ 300,00	x	1.300,00	=	€ 390.000,00
Comparabile 2	€ 300,00	x	550,00	=	€ 165.000,00
Comparabile 3	€ 300,00	x	2.300,00	=	€ 690.000,00
importo unitario subject comparabile					
Comparabile 1	€ 390.000,00	x	0	1	-€ 390.000,00
Comparabile 2	€ 165.000,00	x	0	1	-€ 165.000,00
Comparabile 3	€ 690.000,00	x	0	0	€ 0,00

tabella di valutazione			
<i>prezzo e caratteristica</i>	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
PRZ (€)	€ 712.000,00	€ 280.350,00	€ 623.000,00
SUP (m ²)	€ 135.131,28	€ 467.203,57	-€ 307.631,77
ZON (m ²)	€ 0,00	€ 10.626,31	€ 10.626,31
CON (m ²)	-€ 10.626,31	-€ 17.710,52	-€ 7.084,21
STM (€)	-€ 390.000,00	-€ 165.000,00	€ 0,00
prezzi corretti (€)	€ 446.504,97	€ 575.469,36	€ 318.910,34

dai dati della tabella di valutazione la verifica dell'attendibilità si ha dalla seguente formula:
 $(V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min} < 10\%$

$$\left(\begin{array}{c} \text{€ 575.469,36} \\ \text{in percentuale} \end{array} - \begin{array}{c} \text{€ 318.910,34} \\ \text{80,45\%} \end{array} \right) / \begin{array}{c} \text{€ 318.910,34} \\ \text{10\%} \end{array} = \begin{array}{c} 0,8045 \\ \text{valore non attendibile} \end{array}$$

<i>valore comparabile dalla tabella di valutazione</i>		<i>% peso dei comparabili</i>	<i>prezzo pesato</i>
comparabile 1	€ 446.504,97	60,00%	€ 267.902,98
comparabile 2	€ 575.469,36	30,00%	€ 172.640,81
comparabile 3	€ 318.910,34	10,00%	€ 31.891,03
totale valore di mercato calcolato con MCA			€ 472.434,82

Lo scrivente tecnico ritiene di diminuire il valore di stima applicando un

coefficiente per quanto indicato in narrativa sia per le caratteristiche dell'immobile sia perché il prezzo finale tiene conto anche delle difformità edilizie e soprattutto per le manutenzioni da eseguire e la possibile eliminazione dell'amianto in copertura.

Pertanto il prezzo corretto è dato applicando la seguente aliquota:

€ 472.434,82	x	-5,00%	=	€ 448.813,08
valore di mercato dell'unità calcolato con MCA				€ 449.000,00

4.4.3 - valore di stima del capannone Via del Puntone s.n.c.

Si riportano in sintesi i dati essenziali dell'unità immobiliare nella seguente tabella:

Destinazione	Capannone ad uso industriale
Ubicazione	Via del Puntone s.n.c.
Superficie	4.882,80
Stato manutentivo	Alcune porzioni in degrado e furto cavi elettrici
Appetibilità	Immobile versatilità ma altezza ridotta

4.4.3.1 - comparabili di mercato

Sono stati individuati tre comparabili recenti per il capannone nella zona di Ponte a Cappiano - Fucecchio (FI), utili come riferimento per stimare il valore del capannone in Via del Puntone snc. Nella tabella che segue riporto i dati più significativi, insieme a qualche nota critica.

Indirizzo / Fonte	Superficie (m ²)	Prezzo / Base d'asta / Asking (€)	€/m ² rilevato	Caratteristiche principali
1 Via del Puntone 16/18 - lotto in asta	2.259 m ²	€ 283.490 (base asta)	circa € 125/m²	Ex conceria, più corpi, accesso carrabile, area esterna

<i>Indirizzo / Fonte</i>	<i>Superficie (m²)</i>	<i>Prezzo / Base d'asta / Asking (€)</i>	<i>€/m² rilevato</i>	<i>Caratteristiche principali</i>
2 Via del Puntone 3 capannone commerciale (annuncio)	circa 1.000– 1.500 m ²	Prezzo non pubblicato (asking price da agenzia)	stima: € 350– 550/m²	Capannone industriale con uffici e resede; stessa zona
3 Lotti industriali vari in Via del Puntone / ponte a Cappiano (aste e annunci)	300–2.000 m ²	€ 200.000 – € 500.000	€ 250– 600/m²	Lotti di capannoni produttivi in zona omogenea

Analisi critica dei comparabili:

- Comparabile 1 - superficie molto maggiore; destinazione specifica (conceria); possibile degrado.
- Comparabile 2 - capannone industriale di normale struttura.
- Comparabile 3 - capannone industriale di normale struttura con tipologie eterogenee; alcuni privi di impianti o con superfici ridotte.

4.4.3.2 - stima dell'unità immobiliare

Nelle sottostanti tabelle vengono riportati i dati essenziali per la stima con il metodo M.C.A..

Stima - Market Comparison Approach				
prezzo e caratteristica	tabella dei dati			
	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	subject
asking price	€ 284.000,00	€ 825.000,00	€ 500.000,00	incognita
riduzione trattativa	11,00%	11,00%	11,00%	
PRZ	€ 252.760,00	€ 734.250,00	€ 445.000,00	
SUP principale	2.259,00	1.500,00	2.000,00	4.882,80
ZON ubicazione	50	50	50	80
CON trasformazione	60	90	90	30

STM manutenzione	1	1	1	3
------------------	---	---	---	---

Analisi del Segmento di Mercato

Indice e informazione	importo
Rapporto mercantile p(ZON)/p(SUP)	80%
Rapporto mercantile trasformazione p(CON)/p(SUP)	80%
Costo intervento ultimazione p(STM)/PRZ	€ 300,00

Analisi dei Prezzi Marginali

superficie principale (**SUP**): Il prezzo medio degli asking prices è calcolato sulla superficie commerciale rilevata e il prezzo marginale è posto pari al prezzo minimo dei prezzi medi

Comparabile 1	€ 252.760,00	/	2.259,00	=	€ 111,89
Comparabile 2	€ 734.250,00	/	1.500,00	=	€ 489,50
Comparabile 3	€ 445.000,00	/	2.000,00	=	€ 222,50
prezzo medio tra i valori unitari					€ 274,63
	<i>importo unitario</i>		<i>subject</i>	<i>comparabile</i>	
Comparabile 1	€ 274,63	x	4.882,80	2.259,00	= € 720.574,38
Comparabile 2	€ 274,63	x	4.882,80	1.500,00	= € 929.018,61
Comparabile 3	€ 274,63	x	4.882,80	2.000,00	= € 791.703,57

zona ubicazione: Il prezzo marginale è posto pari alla zona di maggior pregio per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala da 0=zona non adatta; 50=zona periferica; 80=zona ottima

p(ZON)	€ 274,63	x	0,800	=	€ 219,70
	<i>importo unitario</i>		<i>subject</i>	<i>comparabile</i>	
Comparabile 1	€ 219,70	x	80	50	€ 6.591,12
Comparabile 2	€ 219,70	x	80	50	€ 6.591,12
Comparabile 3	€ 219,70	x	80	50	€ 6.591,12

trasformazione: Il prezzo marginale è posto pari alla possibilità di trasformazione dell'immobile per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala dove 0=non fattibile; 50=non comoda; 80=fattibile e comoda

p(CON)	€ 274,63	x	0,800	=	€ 219,70
	<i>importo unitario</i>		<i>subject</i>	<i>comparabile</i>	
Comparabile 1	€ 219,70	x	30	60	-€ 6.591,12
Comparabile 2	€ 219,70	x	30	90	-€ 13.182,24
Comparabile 3	€ 219,70	x	30	90	-€ 13.182,24

stato di manutenzione p(STM): Il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento al metro quadro (compreso anche eventuali adeguamenti per la rimozione dell'amianto e nuova copertura) per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala da 0 a 3 dove 0=mediocre; 1=sufficiente; 2=buono; 3=ottimo; lo stato di manutenzione dei

comparabili si reputano buono e ottimo per quanto visibile dalla documentazione fotografia					
Comparabile 1	€ 300,00	x	2.259,00	=	€ 677.700,00
Comparabile 2	€ 300,00	x	1.500,00	=	€ 450.000,00
Comparabile 3	€ 300,00	x	2.000,00	=	€ 600.000,00
importo unitario subject comparabile					
Comparabile 1	€ 677.700,00	x	3	1	€ 1.355.400,00
Comparabile 2	€ 450.000,00	x	3	1	€ 900.000,00
Comparabile 3	€ 600.000,00	x	3	1	€ 1.200.000,00

tabella di valutazione			
prezzo e caratteristica	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
PRZ (€)	€ 252.760,00	€ 734.250,00	€ 445.000,00
SUP (m ²)	€ 720.574,38	€ 929.018,61	€ 791.703,57
ZON (m ²)	€ 6.591,12	€ 6.591,12	€ 6.591,12
CON (m ²)	-€ 6.591,12	-€ 13.182,24	-€ 13.182,24
STM (€)	€ 1.355.400,00	€ 900.000,00	€ 1.200.000,00
prezzi corretti (€)	€ 2.328.734,38	€ 2.556.677,49	€ 2.430.112,45

dai dati della tabella di valutazione la verifica dell'attendibilità si ha dalla seguente formula:
 $(V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min} < 10\%$

$$(€ 2.556.677,49 - € 2.430.112,45) / € 2.430.112,45 = 0,0521$$

in percentuale = 5,21% < 10% valore attendibile

valore comparabile dalla tabella di valutazione		% peso dei comparabili	prezzo pesato
comparabile 1	€ 2.328.734,38	33,00%	€ 768.482,35
comparabile 2	€ 2.556.677,49	34,00%	€ 869.270,35
comparabile 3	€ 2.430.112,45	33,00%	€ 801.937,11
totale valore di mercato calcolato con MCA			€ 2.439.689,80

Lo scrivente tecnico ritiene di diminuire il valore di stima applicando un coefficiente per quanto indicato in narrativa sia per le caratteristiche dell'immobile sia perché il prezzo finale tiene conto anche delle difformità edilizie e soprattutto per le manutenzioni da eseguire e la possibile eliminazione dell'amianto in copertura.

Pertanto il prezzo corretto è dato applicando la seguente aliquota:

€ 2.439.689,80	x	-5,00%	=	€ 2.317.705,31
ripristino impianto elettrico				-€ 50.000,00
terreni (par. 4.3.5)				€ 22.390,00
valore di mercato dell'unità calcolato con MCA				€ 2.290.000,00

4.4.4 - valore di stima del capannone Via Umbria s.n.c.

Si riportano in sintesi i dati essenziali dell'unità immobiliare nella seguente tabella:

Destinazione	Capannone ad uso industriale
Ubicazione	Via Umbria
Superficie	2.437,50
Stato manutentivo	Alcune porzioni in degrado
Appetibilità	Immobile versatilità ma altezza ridotta

4.4.4.1 - comparabili di mercato

Sono stati individuati tre comparabili recenti per il capannone nella zona di Ponte a Cappiano - Fucecchio (FI), utili come riferimento per stimare il valore del capannone in Via Umbria snc. Nella tabella che segue riporto i dati più significativi, insieme a qualche nota critica.

	Indirizzo / Fonte	Superficie (coperta) / note piazze	Prezzo indicato / base d'asta	€/m ² lordo calcolato	Note utili
1	Capannone in vendita, Fucecchio (zona industriale) - 1.350 m ² + piazzale 1.500 m ² Bakeca Firenze+1	1.350 m ² (capannone) + piazzale circa 1.500 m ²	€ 930.000	circa 689 €/m ² (capannone)	Indipendente, libero su quattro lati, doppi accessi carrabili, piazzale ampio
2	Capannone / magazzino - Ponte a Cappiano (FI) Casain24ore	1.190 m ² + piazzale circa 1.550 m ²	€ 800.000	circa 672 €/m ²	Dimensioni, piazzale e struttura simili; utile per confronti

medi/standard				
3	Capannone all'asta, ex conceria, zona Ponte a Cappiano Immobiliare.it+2Casa.it+2	2.259 m ²	base d'asta € 283.490	circa 125 €/m ² prudenziale

Analisi critica dei comparabili:

- Comparabile 1 - capannone indipendente, piazzale, struttura ordinata.
- Comparabile 2 - capannone medio-standard: superficie e piazzale simili e rapporto prezzo/m² in linea.
- Comparabile 3 - proviene da asta.

4.4.4.2 - stima dell'unità immobiliare

Nelle sottostanti tabelle vengono riportati i dati essenziali per la stima con il metodo M.C.A..

Stima - Market Comparison Approach				
prezzo e caratteristica	tabella dei dati			
	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	subject
asking price	€ 930.000,00	€ 800.000,00	€ 566.980,00	incognita
riduzione trattativa	11,00%	11,00%	11,00%	
PRZ	€ 827.700,00	€ 712.000,00	€ 504.612,20	
SUP principale	1.350,00	1.190,00	2.259,00	2.437,50
ZON ubicazione	40	40	50	70
CON trasformazione	60	90	90	20
STM manutenzione	2	2	1	2

Analisi del Segmento di Mercato	
Indice e informazione	importo
Rapporto mercantile p(ZON)/p(SUP)	80%
Rapporto mercantile trasformazione p(CON)/p(SUP)	80%
Costo intervento ultimazione p(STM)/PRZ	€ 300,00

Analisi dei Prezzi Marginali

superficie principale (**SUP**): Il prezzo medio degli asking prices è calcolato sulla superficie commerciale rilevata e il prezzo marginale è posto pari al prezzo minimo dei prezzi medi

Comparabile 1	€ 827.700,00	/	1.350,00	=	€ 613,11
Comparabile 2	€ 712.000,00	/	1.190,00	=	€ 598,32
Comparabile 3	€ 504.612,20	/	2.259,00	=	€ 223,38
prezzo medio tra i valori unitari					€ 478,27
<i>importo unitario subject comparabile</i>					
Comparabile 1	€ 478,27	x	2.437,50	1.350,00	= € 520.118,27
Comparabile 2	€ 478,27	x	2.437,50	1.190,00	= € 596.641,41
Comparabile 3	€ 478,27	x	2.437,50	2.259,00	= € 85.371,14

zona ubicazione: Il prezzo marginale è posto pari alla zona di maggior pregio per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala da 0=zona non adatta; 50=zona periferica; 80=zona ottima

p(ZON)	€ 478,27	x	0,800	=	€ 382,62
<i>importo unitario subject comparabile</i>					
Comparabile 1	€ 382,62	x	70	40	€ 11.478,47
Comparabile 2	€ 382,62	x	70	40	€ 11.478,47
Comparabile 3	€ 382,62	x	70	50	€ 7.652,31

trasformazione: Il prezzo marginale è posto pari alla possibilità di trasformazione dell'immobile per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala dove 0=non fattibile; 50=non comoda; 80=fattibile e comoda

p(CON)	€ 478,27	x	0,800	=	€ 382,62
<i>importo unitario subject comparabile</i>					
Comparabile 1	€ 382,62	x	20	60	-€ 15.304,63
Comparabile 2	€ 382,62	x	20	90	-€ 26.783,10
Comparabile 3	€ 382,62	x	20	90	-€ 26.783,10

stato di manutenzione p(**STM**): Il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento al metro quadro (compreso anche eventuali adeguamenti per la rimozione dell'amianto e nuova copertura) per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala da 0 a 3 dove 0=mediocre; 1=sufficiente; 2=buono; 3=ottimo; lo stato di manutenzione dei comparabili si reputano buono e ottimo per quanto visibile dalla documentazione fotografica

Comparabile 1	€ 300,00	x	1.350,00	=	€ 405.000,00
Comparabile 2	€ 300,00	x	1.190,00	=	€ 357.000,00
Comparabile 3	€ 300,00	x	2.259,00	=	€ 677.700,00
<i>importo unitario subject comparabile</i>					
Comparabile 1	€ 405.000,00	x	2	2	€ 0,00
Comparabile 2	€ 357.000,00	x	2	2	€ 0,00
Comparabile 3	€ 677.700,00	x	2	1	€ 677.700,00

tabella di valutazione			
<i>prezzo e caratteristica</i>	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
PRZ (€)	€ 827.700,00	€ 712.000,00	€ 504.612,20
SUP (m ²)	€ 520.118,27	€ 596.641,41	€ 85.371,14
ZON (m ²)	€ 11.478,47	€ 11.478,47	€ 7.652,31
CON (m ²)	-€ 15.304,63	-€ 26.783,10	-€ 26.783,10
STM (€)	€ 0,00	€ 0,00	€ 677.700,00
prezzi corretti (€)	€ 1.343.992,11	€ 1.293.336,79	€ 1.248.552,55

dai dati della tabella di valutazione la verifica dell'attendibilità si ha dalla seguente formula:

$$(V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min} < 10\%$$

$$(€ 1.343.992,11 - € 1.248.552,55) / € 1.248.552,55 = 0,0764$$

in percentuale = 7,64% < 10% valore non attendibile

<i>valore comparabile dalla tabella di valutazione</i>		<i>% peso dei comparabili</i>	<i>prezzo pesato</i>
comparabile 1	€ 1.343.992,11	34,00%	€ 456.957,32
comparabile 2	€ 1.293.336,79	33,00%	€ 426.801,14
comparabile 3	€ 1.248.552,55	33,00%	€ 412.022,34
totale valore di mercato calcolato con MCA			€ 1.295.780,80

Lo scrivente tecnico ritiene di diminuire il valore di stima applicando un coefficiente per quanto indicato in narrativa sia per le caratteristiche dell'immobile sia perché il prezzo finale tiene conto anche delle difformità edilizie e soprattutto per le manutenzioni da eseguire e la possibile eliminazione dell'amianto in copertura.

Pertanto il prezzo corretto è dato applicando la seguente aliquota:

€ 1.295.780,80	x	-5,00%	=	€ 1.230.991,76
terreni (par. 4.3.5)				€ 1.690,00
valore di mercato dell'unità calcolato con MCA				€ 1.233.000,00

4.4.5 - valore di stima dei terreni

Si riportano in sintesi i dati essenziali dell'unità immobiliare nella seguente

tabella:

Destinazione	Terreni agricoli e aree esterne
Ubicazione	Varia
Appetibilità	Terreni agricoli non appetibili

4.4.5.1 - comparabili di mercato e valore unitario

Tipologia	Fonte	Superficie	Prezzo	€/m ²
Terreno edificabile industriale	Via Magellano	2.600 m ²	€350.000	135 €/m ²
Terreno edificabile residenziale	Fucecchio	2.200 m ²	€99.000	45 €/m ²
Terreno agricolo	Ponte a Cappiano	2.500 m ²	€30.000	12 €/m ²

- Terreni edificabili D2 / produttivi: 110–130 €/m².
- Terreni agricoli o pertinenziali: 8–15 €/m² con decurtazione del 75% per la descrizione dei terreni oggetto di stima.
- Aree miste o residuali: 20–35 €/m² con decurtazione del 35% per la descrizione degli stessi.

4.4.5.2 - stima dei terreni

Le unità immobiliari pertanto hanno il seguente valore di mercato:

lotto	terreno	superficie	valore unitario	stima
A	Particella 249	1.090,00	€ 15,00	€ 16.350,00
	totale arrotondato			€ 16.000,00
B	Particelle 22, 24, 53 e 54	14.025,00	€ 2,00	€ 28.050,00
	totale arrotondato			€ 28.000,00
Via Puntone (p.lla 553 e 774)		2.239,00	€ 10,00	€ 22.390,00
Via Umbria (p.lla 705)		169,00	€ 10,00	€ 1.690,00
Via Liguria (p.lla 716)		387,00	€ 10,00	€ 3.870,00

4.4.6 - valore di stima dell'appartamento Viale Colombo n. 12

Si riportano in sintesi i dati essenziali dell'unità immobiliare nella seguente tabella:

Destinazione	Appartamento per civile abitazione
Ubicazione	Viale Colombo n. 12
Superficie	199,00
Stato manutentivo	Pessimo stato di manutenzione
Appetibilità	Appartamento versatile ma in contesto industriale

4.4.6.1 - comparabili di mercato

N.	Fonte	Sup.	Prezzo	€/m ²	Note
1	Idealista	Trilocale 97 m ² – aste	base €24.319	250 €/m ²	Immobile fortemente degradato
2	Annunci zona	Appartamenti 90–120 m ²	€110.000– €160.000	1.000–1.400 €/m ²	Stato medio- buono
3	Terratetto Piazza Donnini	230 m ² €180.000	780 €/m ²	Indicatore mercato centro urbano	

L'unità in oggetto ha:

- stato scadente
- locali sottostanti non utilizzabili
- posizione semicentrale ma in contesto produttivo.

4.4.6.2 - stima dell'unità immobiliare

Nelle sottostanti tabelle vengono riportati i dati essenziali per la stima con il metodo M.C.A..

Stima - Market Comparison Approach				
prezzo e caratteristica	tabella dei dati			
	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	subject

asking price	€ 24.319,00	€ 160.000,00	€ 180.000,00	incognita
riduzione trattativa	0,00%	11,00%	11,00%	
PRZ	€ 24.319,00	€ 142.400,00	€ 160.200,00	
SUP principale	97,00	120,00	230,00	199,00
ZON ubicazione	1	1	2	0
CON trasformazione	2	2	2	0
STM manutenzione	1	1	1	0

Analisi del Segmento di Mercato

<i>Indice e informazione</i>	<i>importo</i>
Rapporto mercantile p(ZON)/p(SUP)	50%
Rapporto mercantile trasformazione p(CON)/p(SUP)	10%
Costo intervento ultimazione p(STM)/PRZ	€ 100,00

Analisi dei Prezzi Marginali

superficie principale (**SUP**): Il prezzo medio degli asking prices è calcolato sulla superficie commerciale rilevata e il prezzo marginale è posto pari al prezzo minimo dei prezzi medi

Comparabile 1	€ 24.319,00	/	97,00	=	€ 250,71
Comparabile 2	€ 142.400,00	/	120,00	=	€ 1.186,67
Comparabile 3	€ 160.200,00	/	230,00	=	€ 696,52
prezzo medio tra i valori unitari					€ 711,30
<i>importo unitario subject comparabile</i>					
Comparabile 1	€ 711,30	x	199,00	97,00	= € 72.552,59
Comparabile 2	€ 711,30	x	199,00	120,00	= € 56.192,69
Comparabile 3	€ 711,30	x	199,00	230,00	= -€ 22.050,30

zona ubicazione: Il prezzo marginale è posto pari alla zona di maggior pregio per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala dove 0=zona industriale; 1=zona semiperiferica; 2=centrale;

p(ZON)	€ 711,30	x	0,500	=	€ 355,65
<i>importo unitario subject comparabile</i>					
Comparabile 1	€ 355,65	x	0	1	-€ 355,65
Comparabile 2	€ 355,65	x	0	1	-€ 355,65
Comparabile 3	€ 355,65	x	0	2	-€ 711,30

trasformazione: Il prezzo marginale è posto pari alla possibilità di trasformazione dell'immobile per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala dove 0=non fattibile; 1=non comoda; 2=fattibile e comoda

p(CON)	€ 711,30	x	0,100	=	€ 71,13
<i>importo unitario subject comparabile</i>					
Comparabile 1	€ 71,13	x	0	2	-€ 142,26

Comparabile 2	€ 71,13	x	0	2	-€ 142,26
Comparabile 3	€ 71,13	x	0	2	-€ 142,26

stato di manutenzione p(**STM**): Il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento al metro quadro per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala da 0 a 3 dove 0=mediocre; 1=sufficiente; 2=buono; 3=ottimo; lo stato di manutenzione dei comparabili si reputano buono e ottimo per quanto visibile dalla documentazione fotografica

Comparabile 1	€ 100,00	x	97,00	=	€ 9.700,00
Comparabile 2	€ 100,00	x	120,00	=	€ 12.000,00
Comparabile 3	€ 100,00	x	230,00	=	€ 23.000,00
importo unitario subject comparabile					
Comparabile 1	€ 9.700,00	x	0	1	-€ 9.700,00
Comparabile 2	€ 12.000,00	x	0	1	-€ 12.000,00
Comparabile 3	€ 23.000,00	x	0	1	-€ 23.000,00

tabella di valutazione			
<i>prezzo e caratteristica</i>	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
PRZ (€)	€ 24.319,00	€ 142.400,00	€ 160.200,00
SUP (m ²)	€ 72.552,59	€ 56.192,69	-€ 22.050,30
ZON (m ²)	-€ 355,65	-€ 355,65	-€ 711,30
CON (m ²)	-€ 142,26	-€ 142,26	-€ 142,26
STM (€)	-€ 9.700,00	-€ 12.000,00	-€ 23.000,00
prezzi corretti (€)	€ 86.673,68	€ 186.094,78	€ 114.296,14

dai dati della tabella di valutazione la verifica dell'attendibilità si ha dalla seguente formula:
 $(V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min} < 10\%$

$$\left(\frac{€ 186.094,78 - € 86.673,68}{€ 86.673,68} \right) = 1,1471$$

in percentuale = 114,71% > 10% valore non attendibile

<i>valore comparabile dalla tabella di valutazione</i>		<i>% peso dei comparabili</i>	<i>prezzo pesato</i>
comparabile 1	€ 86.673,68	40,00%	€ 34.669,47
comparabile 2	€ 186.094,78	30,00%	€ 55.828,44
comparabile 3	€ 114.296,14	30,00%	€ 34.288,84
totale valore di mercato calcolato con MCA			€ 124.786,75

Lo scrivente tecnico ritiene di diminuire il valore di stima applicando un coefficiente per quanto indicato in narrativa sia per le caratteristiche

dell'immobile sia perché il prezzo finale tiene conto anche delle difformità edilizie.

Pertanto il prezzo corretto è dato applicando la seguente aliquota:

€ 124.786,75	x	-5,00%	=	€ 118.547,41
valore di mercato dell'unità calcolato con MCA				€ 119.000,00

4.4.7 - valore di stima dell'appartamento Piazza Donnini n. 45/47

Si riportano in sintesi i dati essenziali dell'unità immobiliare nella seguente tabella:

Destinazione	Appartamento per civile abitazione
Ubicazione	Piazza Amilcare Donnini n. 45/47
Superficie	177,60
Stato manutentivo	In buono stato di manutenzione e abitato
Appetibilità	Appartamento versatile

4.4.7.1 - comparabili di mercato

N.	Fonte	Sup.	Prezzo	€/m ²	Note
1	Idealista	Appartamenti centro Fucecchio	€120.000– €180.000	1.200–1.800 €/m ²	Buona appetibilità
2	Piazza Donnini – vari annunci	90–130 m ²	1.300– 1.600 €/m ²	--	Ottima area centrale
3	Terratetto centro	230 m ² €180.000	780 €/m ²	--	--

4.4.7.2 - stima dell'unità immobiliare

Nelle sottostanti tabelle vengono riportati i dati essenziali per la stima con il metodo M.C.A..

Stima - Market Comparison Approach

prezzo e caratteristica	tabella dei dati			
	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	subject
asking price	€ 180.000,00	€ 208.000,00	€ 180.000,00	incognita
riduzione trattativa	11,00%	11,00%	11,00%	
PRZ	€ 160.200,00	€ 185.120,00	€ 160.200,00	
SUP principale	100,00	130,00	230,00	177,60
ZON ubicazione	1	1	0	1
CON trasformazione	0	0	1	1
STM manutenzione	1	1	1	2

Analisi del Segmento di Mercato

<i>Indice e informazione</i>	<i>importo</i>
Rapporto mercantile p(ZON)/p(SUP)	10%
Rapporto mercantile trasformazione p(CON)/p(SUP)	20%
Costo intervento ultimazione p(STM)/PRZ	€ 100,00

Analisi dei Prezzi Marginali

superficie principale (**SUP**): Il prezzo medio degli asking prices è calcolato sulla superficie commerciale rilevata e il prezzo marginale è posto pari al prezzo minimo dei prezzi medi

Comparabile 1	€ 160.200,00	/	100,00	=	€ 1.602,00
Comparabile 2	€ 185.120,00	/	130,00	=	€ 1.424,00
Comparabile 3	€ 160.200,00	/	230,00	=	€ 696,52
prezzo medio tra i valori unitari					€ 1.240,84
	<i>importo unitario</i>		<i>subject</i>	<i>comparabile</i>	
Comparabile 1	€ 1.240,84	x	177,60	100,00	= € 96.289,23
Comparabile 2	€ 1.240,84	x	177,60	130,00	= € 59.064,01
Comparabile 3	€ 1.240,84	x	177,60	230,00	= -€ 65.020,05

zona ubicazione: Il prezzo marginale è posto pari alla zona di maggior pregio per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala dove 0=zona industriale; 1=zona semiperiferica; 2=centrale;

p(ZON)	€ 1.240,84	x	0,100	=	€ 124,08
	<i>importo unitario</i>		<i>subject</i>	<i>comparabile</i>	
Comparabile 1	€ 124,08	x	1	1	€ 0,00
Comparabile 2	€ 124,08	x	1	1	€ 0,00
Comparabile 3	€ 124,08	x	1	0	€ 124,08

trasformazione: Il prezzo marginale è posto pari alla possibilità di trasformazione dell'immobile per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala dove 0=non fattibile; 1=non comoda; 2=fattibile e comoda

p(CON)	€ 1.240,84	x	0,200	=	€ 248,17
	<i>importo unitario</i>		<i>subject</i>	<i>comparabile</i>	
Comparabile 1	€ 248,17	x	1	0	€ 248,17
Comparabile 2	€ 248,17	x	1	0	€ 248,17
Comparabile 3	€ 248,17	x	1	1	€ 0,00

stato di manutenzione p(**STM**): Il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento al metro quadro per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala da 0 a 3 dove 0=mediocre; 1=sufficiente; 2=buono; 3=ottimo; lo stato di manutenzione dei comparabili si reputano buono e ottimo per quanto visibile dalla documentazione fotografia

Comparabile 1	€ 100,00	x	100,00	=	€ 10.000,00
Comparabile 2	€ 100,00	x	130,00	=	€ 13.000,00
Comparabile 3	€ 100,00	x	230,00	=	€ 23.000,00
	<i>importo unitario</i>		<i>subject</i>	<i>comparabile</i>	
Comparabile 1	€ 10.000,00	x	2	1	€ 10.000,00
Comparabile 2	€ 13.000,00	x	2	1	€ 13.000,00
Comparabile 3	€ 23.000,00	x	2	1	€ 23.000,00

tabella di valutazione			
<i>prezzo e caratteristica</i>	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
PRZ (€)	€ 160.200,00	€ 185.120,00	€ 160.200,00
SUP (m ²)	€ 96.289,23	€ 59.064,01	-€ 65.020,05
ZON (m ²)	€ 0,00	€ 0,00	€ 124,08
CON (m ²)	€ 248,17	€ 248,17	€ 0,00
STM (€)	€ 10.000,00	€ 13.000,00	€ 23.000,00
prezzi corretti (€)	€ 266.737,40	€ 257.432,18	€ 118.304,04

dai dati della tabella di valutazione la verifica dell'attendibilità si ha dalla seguente formula:

$$(V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min} < 10\%$$

$$(€ 266.737,40 - € 118.304,04) / € 118.304,04 = 1,2547$$

in percentuale = 125,47% > 10% valore non attendibile

valore comparabile dalla tabella di valutazione		% peso dei comparabili	prezzo pesato
comparabile 1	€ 266.737,40	50,00%	€ 133.368,70
comparabile 2	€ 257.432,18	30,00%	€ 77.229,65
comparabile 3	€ 118.304,04	20,00%	€ 23.660,81
totale valore di mercato calcolato con MCA			€ 234.259,16

Lo scrivente tecnico ritiene di diminuire il valore di stima applicando un coefficiente per quanto indicato in narrativa sia per le caratteristiche dell'immobile sia perché il prezzo finale tiene conto anche delle difformità edilizie.

Pertanto il prezzo corretto è dato applicando la seguente aliquota:

€ 234.259,16	x	-3,00%	=	€ 227.231,39
valore di mercato dell'unità calcolato con MCA				€ 227.000,00

4.5 - Sintesi valutativa a base d'asta e presentazione del risultato

Il valore di mercato stimato è comunque un valore che può ritenersi “*il più probabile*” per le ineliminabili incertezze nel contesto in cui si opera e, nella presente procedura (fallimento), ritengo di individuare e dare indicazione del prezzo a base d'asta, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, compreso la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta, lo scrivente ritiene di applicare una riduzione del valore così esplicitate.

L'impatto dell'acquisto in Tribunale per le varie attività, dal deposito “libri in Tribunale” alla distribuzione dei ricavi, applico riduzione del 10% per le seguenti attività:

- avvio dell'attività di costruzione, circa 10/16 mesi dall'aggiudicazione
 - accertamenti, indagini e stime, circa 3 mesi
 - tempo per la vendita all'incanto, circa 13 mesi
 - distribuzione dei ricavi dalla vendita, circa 17 mesi
- appetibilità del bene nel contesto descritto: applicare riduzione del 8%.

Mentre per i terreni applico riduzione del 5% per le seguenti attività:

- tempo per la vendita all'incanto, circa 13 mesi
 - distribuzione dei ricavi dalla vendita, circa 17 mesi
- appetibilità del bene è parere dello scrivente che i terreni di stima, applico riduzione minima del 2%.

Pertanto il valore di realizzo delle unità immobiliari è pari alle seguente somme:

unità immobiliare	valore di mercato	coeff.te riduzione	valore a base d'asta
<i>fabbricati ad uso industriale (capannoni)</i>			
1 Liguria, 6	€ 3.338.000,00	15%	€ 2.837.300,00
2 Via Lombardia, 12	€ 449.000,00	15%	€ 381.650,00
3 Via del Puntone snc	€ 2.290.000,00	15%	€ 1.946.500,00
4 Via Umbria snc	€ 1.233.000,00	15%	€ 1.048.050,00
<i>terreni</i>			
5 terreno - Lotto A	€ 16.000,00	10%	€ 14.400,00
terreno - Lotto B	€ 28.000,00	10%	€ 25.200,00
<i>appartamenti civile abitazione</i>			
6 Viale Colombo, 12	€ 119.000,00	15%	€ 101.150,00
7 Piazza Amilcare Donnini, 45/47	€ 227.000,00	15%	€ 192.950,00
totale € 7.700.000,00			€ 6.547.200,00

5) CONCLUSIONI

Lo scrivente tecnico in risposta al quesito posto, riprendendo in forte sintesi i contenuti della presente relazione, espone che ai fini dell'incarico conferito si è provveduto a rilevare i dati di stima di immobili (*asking prices*) appartenenti allo stesso segmento di mercato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima e il risultato delle operazioni condotte, rappresentato nel capitolo 3 e capitolo 4 della presente relazione, ha portato alla determinazione del più probabile valore a base d'asta in lotti autonomi di vendita.

5.1 - Sintesi descrizione dei beni

Le unità immobiliari oggetto di stima comprendono capannoni produttivi, aree scoperte e due appartamenti. I fabbricati artigianali presentano condizioni manutentive eterogenee: alcuni risultano funzionali e discretamente appetibili per collocazione e accessibilità, mentre altri richiedono interventi di ripristino, adeguamenti impiantistici o presentano limiti strutturali (altezza interna ridotta, piazzali insufficienti, volumi poco flessibili), con conseguente incidenza negativa sui valori.

Le unità residenziali mostrano livelli di appetibilità differenti, l'appartamento adiacente al capannone risente della vicinanza alla zona produttiva, mentre quello situato nel centro abitato di Fucecchio risulta maggiormente attrattivo grazie alla migliore collocazione urbana e alla presenza dei principali servizi. Per entrambi, il frazionamento è tecnicamente possibile ma non economicamente vantaggioso.

Nel complesso, gli immobili presentano valori influenzati da posizione, stato di conservazione, funzionalità e potenzialità di utilizzo, con stime formulate

secondo criteri prudenziali e coerenti con il mercato locale e con la natura fallimentare della procedura.

5.2 - Sintesi valutazione dei beni suddivisi in lotti

Il valore di realizzo nella procedura concorsuale, secondo il parere dello scrivente tecnico, delle unità immobiliari è pari alle seguenti stime:

unità immobiliare	valore di mercato	valore a base d'asta
Lotto 1 Liguria, 6	€ 3.338.000,00	€ 2.837.300,00
Lotto 2 Via Lombardia, 12	€ 449.000,00	€ 381.650,00
Lotto 3 Via del Puntone snc	€ 2.290.000,00	€ 1.946.500,00
Lotto 4 Via Umbria snc	€ 1.233.000,00	€ 1.048.050,00
Lotto 6 Viale Colombo, 12	€ 119.000,00	€ 101.150,00
Lotto 7 Piazza Amilcare Donnini, 45/47	€ 227.000,00	€ 192.950,00
Lotto 8 Area - terreno	€ 16.000,00	€ 14.400,00
Lotto 9 Terreni vari	€ 28.000,00	€ 25.200,00
totale	€ 7.700.000,00	€ 6.547.200,00

§

Il sottoscritto tecnico nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto al quesito postogli, si ritiene a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Firenze li, 12 dicembre 2025

Il tecnico

Ing. Massimo Barbieri

A circular professional stamp of the Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze. The text around the circle reads "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FIRENZE". Inside the circle, it says "INGEGNERE CIVILE E FORESTALE", "MASSIMO BARBIERI", and "N° 7513". A large, stylized handwritten signature in black ink is written over the stamp.