

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

RG 190/2025: Liquidazione Giudiziale ' - OMISSIS -

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia

Curatore Fall.re: Dott.sa Cristina Di Girolamo

C.T.U. : Geom. Ciatti Jacopo

Memoria tecnica del C.T.U.

1. Premessa

In data 05.02.2026 il Sig. Giudice dei Fallimenti il Dott. Cristian Soscia, su istanza del Curatore Fallimentare per il procedimento in oggetto la Dott.sa Cristina Di Girolamo, ha incaricato il sottoscritto Geom. Ciatti Jacopo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3855/12, con studio in Firenze in Via Lorenzo il Magnifico, 69 - tel./fax 055/472.473, e-mail geom.ciatti@virgilio.it, di procedere:

“Alla stima dei beni immobili di proprietà della società - OMISSIS - ed in particolare di un fondo sito in Via della manifattura n. 19/C in Comune di Signa e n. 4 appezzamenti di terreno siti in Comune di Reggello”.

In seguito all’incarico conferito il sottoscritto procedeva:

- ad acquisire presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze, la documentazione necessaria quali estratto di mappa, visura e planimetria catastale del bene oggetto di valutazione (come dettagliate nell’allegato “A”);
- ad eseguire un sopralluogo all’immobile posto in Comune di Signa (FI), Via della Manifattura n. 19/C, alla presenza oltre del sottoscritto, del Curatore la

Dott.sa Cristina Di Girolamo per i necessari rilievi metrici e fotografici (vedi allegato “B” e “C”);

- ad acquisire dal Notaio Bruno Morcigni di Prato, l’atto costitutivo di società a responsabilità limitata con unico socio del 07/05/2012, Rep. n. 78385/12454, registrato a Prato (PO) il 10/05/2012 al n. 4985 e reperire dal Curatore la Dott.sa Cristina Di Girolamo la copia dell’atto di compravendita del magazzino ai rogiti del Notaio Giovanna Acquisti di Firenze del 11/04/2018, Rep. n. 44350/13846 registrato a Firenze il 17/04/2018 al n. 11578 (allegato “D”);
- ad effettuare un accesso presso l’ufficio tecnico del Comune di Signa (FI), per la richiesta ed esame di pratiche edilizie inerenti la costruzione del fabbricato e relative pratiche di Condono Edilizio rilasciate dal suddetto Comune (allegato “E”);
- ad eseguire un aggiornamento ipotecario presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze (vedi allegato “F”);
- ad assumere informazioni riguardanti il mercato immobiliare della zona, con particolare riferimento ad immobili analoghi a quelli oggetto della presente perizia attraverso informazioni presso operatori del settore quali Agenzie immobiliare della zona, carta stampata e OMI e ricerca di contratti di compravendita di immobili simili per procedere alla valutazione;

In base alle indagini, ed agli accertamenti effettuati sia sul posto che presso le PP.AA., tenuto conto della documentazione in atti e quella acquisita, in risposta ai quesiti della consulenza tecnica, espongo quanto segue.

1) DESCRIZIONE DEI BENI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, PROVENIENZA SITUAZIONE URBANISTICA E IPOTECARIA

1.1) Descrizione dettagliata del bene

1.1.1) Immobile a Signa

Trattasi di una porzione di fabbricato condominiale posto in Comune di Signa (FI), in Via della Manifattura n. 19/C e più precisamente l'unità immobiliare ad uso magazzino, avente accesso autonomo dal cancello carrabile attraverso un piccolo resede ad uso esclusivo che si affaccia sulla via, composta da un ampio vano oltre servizio igienico con relativo disimpegno oltre soppalco al quale si accede a mezzo di rampa di scale il tutto per una superficie complessiva di mq. 68,00 (vedi foto n. 1,2,3,4,5,6,7,8).

Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra (terreno, primo, secondo e terzo) il piano terreno è occupato da fondi mentre ai piani superiori ci sono le abitazioni, la struttura del fabbricato è con pareti portanti in muratura, solai in latero-cemento e la copertura con falde inclinate a manto tradizionale in marsigliesi.

Il fabbricato è posto a due passi dal centro del Comune di Signa vicino alla stazione ferroviaria facilmente raggiungibile sia con i mezzi privati che con i mezzi pubblici, posizionato in una strada senza sfondo la zona è caratterizzata da edifici di tipo residenziale di due, tre piani fuori terra con fondi ai piani terreni, nell'agglomerato sono presenti esercizi commerciali e strutture sociali e di servizio banche scuole ecc.. ;

Caratteristiche dell'immobile

Tutti i locali sono dotati di illuminazione naturale diretta e indiretta, con finestre che si aprono sulla Via della Manifattura, gli infissi sono in ferro e vetro, i pavimenti al piano terra sono in gres al piano soppalco in laminato, mentre nel servizio

igienico è presente un pavimento e rivestimento in ceramica il bagno è completo di sanitari, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori chiari.

Gli altri impianti quello elettrico, idrico-sanitario sono tutti a norma secondo le vigenti normative.

Il fabbricato nel suo complesso si trova in normali condizioni di manutenzione essendo stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria e adeguamento degli impianti.

Quanto sopra descritto il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica che si allega alla presente sotto lettera “B” e “C” il rilievo grafico.

1.2) Identificazione catastale

L'unità immobiliare sopra descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), in giusto conto, nel foglio di mappa 16, part. 567, sub. 503, piano T, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 68, superficie catastale mq. 66, rendita di €. 214,23 a seguito di variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: via della Manifattura, - OMISSIS -, parti condominiali, salvo se altri.

Intestazione catastale

- OMISSIS - con sede in Signa, CF/- OMISSIS -, proprietaria per l'intero;

1.3) Provenienza

Il magazzino sopra descritto è di proprietà della società - OMISSIS - con sede in - OMISSIS -, in - OMISSIS -, CF/- OMISSIS -, a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giovanna Acquisti di Firenze in data 11/04/2018, Rep. n. 44350/13846, registrato a Firenze al n. 11578 serie T.

1.4) Situazione e conformità urbanistica

In base agli accertamenti svolti presso il Comune di Signa (FI) è emerso che la costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è porzione, è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e più precisamente realizzata in forza di Permesso di Costruzione numero 123 del 29 ottobre 1962.

Successivamente è stata oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia numero 1006 del primo agosto 1992, per il frazionamento dell'originaria più ampia unità immobiliare;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria numero 54 del 6 giugno 2008, per alcune difformità al citato Permesso di Costruzione numero 123/1962;
- Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 5 agosto 2008 al numero 14578 (Pratica numero 2008/409), per l'ulteriore frazionamento in due magazzini ad uso produttivo;
- Variante finale ex art. 139 Legge Regionale n. 1/2005, presentata in data 8 giugno 2010 e protocollata in data 9 giugno 2010 al numero 12085 (Pratica numero 2010/0225), oltre a Comunicazione di fine lavori con contestuale dichiarazione di conformità delle opere, depositata anch'essa, così come la Attestazione di Agibilità, in data 8 giugno 2010 e protocollate il giorno successivo rispettivamente al numero 12084 e al numero 12083.

Che successivamente l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, non ha subito ulteriori interventi, modifiche o variazioni tali da incorrere nelle sanzioni previste dall'art. 20 della Legge 47/85.

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è magazzino.

Difformità edilizie urbanistiche e catastali

Dagli accertamenti tecnici svolti sul posto sono emerse delle difformità in particolare è stato realizzato una porzione soppalco più grande che prende tutta la stanza oltre ad un'altra porzione di soppalco a vista che si affaccia sul vano magazzino e la realizzazione di una parete in cartongesso nella zona antistante l'ingresso.

Per ripristinare la conformità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare sarà necessario procedere alla rimozione di una parte di soppalco oltre alla presentazione di una CILA Tardiva, compreso l'aggiornamento catastale; considerando le spese necessarie, le sanzioni e gli oneri professionali si ritiene in via prudenziale indicare un importo forfettario di **€. 6.000,00.**

2) Terreni posti in Comune di Reggello (FI)

Trattasi di appezzamenti agricoli posti nel Comune di Reggello, Località Montanino e più precisamente.

- 1) appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare, della superficie di circa mq. 13.618, avente accesso da strada vicinale che si diparte dalla strada comunale di cancelli, mediante un diritto di passo adiacente particella e da ulteriore passaggio aperto sulla medesima strada comunale tramite la particella adiacente a destinazione seminativo arborato;
- 2) tre piccoli appezzamenti di terreno di forma irregolare in fregio alla pubblica via della superficie complessiva di mq. 1440 a destinazione seminativo arborato. Si fa presente che il primo appezzamento ha accesso da due diritti di passo distinti e precisamente:

a) diritti di passo per persone e cose sulla part. 285, nonché la possibilità di eseguire interventi ed opere (a proprie cure e spese) al fine di migliorare e facilitare l'accesso all'appezzamento attualmente identificato dalla part. 290; diritti di passo costituito con atto del 02/02/1990 ai rogiti del Notaio Turchini Fabio (Rep. n. 1491/2278) registrato a Firenze in data 19/02/1993 al n. 1180;

b) diritto di passo sulla particella 253, lungo il confine con la part. 187, per la lunghezza di ml 8,00, dalla pubblica via fino all'appezzamento di interesse; diritto di passo costituito con atto del 21/05/1987 ai rogiti del Notaio Niccolai Lucia (Rep.7509/2345) registrato a Firenze in data 03/06/1987 al n. 53.

Le part. 268 e 269 (porzione del secondo appezzamento) sono gravate da servitù di passo pedonale e carrabile a favore delle consistenze immobiliari prospettanti sulla pubblica via ;

d) la part. 198 (ulteriore porzione del secondo appezzamento) che dalle risultanze catastali è di proprietà - OMISSIS - risulta attualmente sede stradale;

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente sotto lettera "C".

2.1) Identificazione catastale

I terreni intestati in giusto conto, sono rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Reggello (FI) nel foglio di mappa mappa 92:

- part. 290, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 13.618, R.D.

€.52,75 e R.A. €. 38,68;

- part. 198, qualità bosco misto, classe 1, superficie mq. 560, R.D. €.0,46 e R.A.

€.0,17;

- part. 268, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 260, R.D. €.1,01 e

R.A. €.0,74;

- part. 269, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 620, R.D. €.2,40 e

R.A. €.1,76;

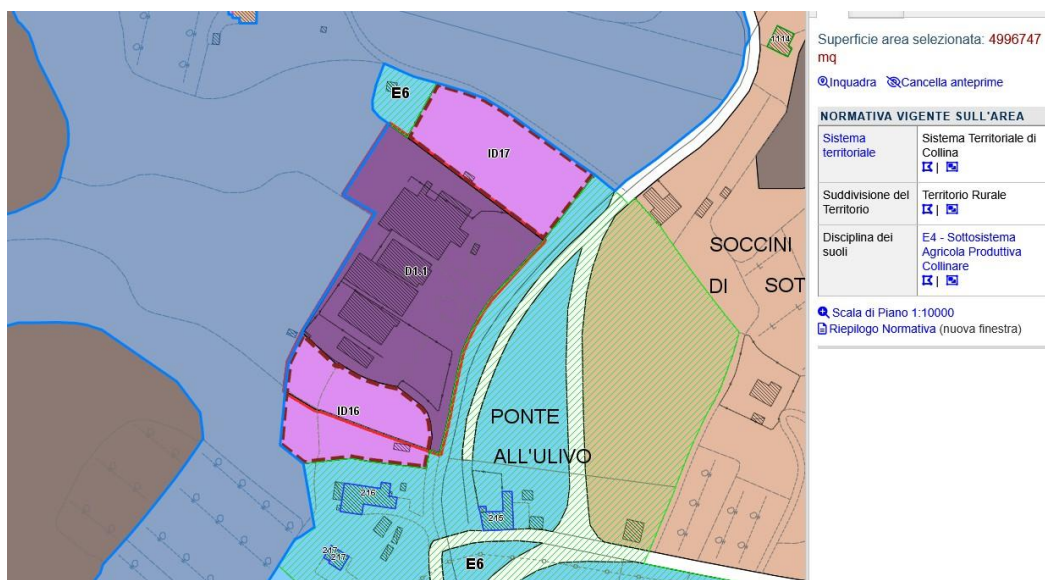
Intestazione catastale

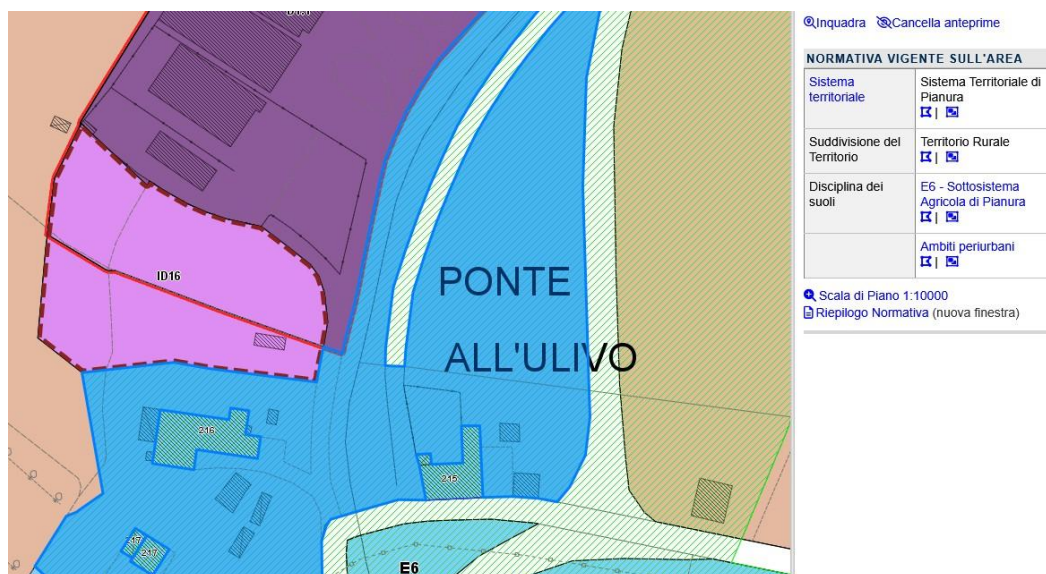
- OMISSIS - con sede in - OMISSIS -, CF/- OMISSIS -, proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$;

2.2) Descrizione urbanistica

Dalla verifica eseguita presso la cartografia comunale del Comune di Reggello i terreni ricadono in questione ricadono;

- part. 290 - Sistema Territoriale Collinare (art. 31 N.T.A), disciplina dei suoli“E4” (sottosistema agricola produttiva collinare – art. 31 N.T.A.
- part. 198, 268, 269 – Sistema Territoriale pianura (art. 31 N.T.A), disciplina dei suoli “E6” (sottosistema agricola pianura – art. 31 N.T.A;





Si fa presente che per la futura vendita dovrà essere acquisito al Comune di Reggello il certificato di destinazione urbanistica che ha validità dal rilascio un anno.



3) Elencazione formalità non opponibili all'acquirente

Si allega visura eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, (fascicolo allegato alla presente memoria sotto lettera "F"), dove risultano iscritti i creditori.

2) VALUTAZIONE DEI BENI

Per la stima quindi del valore dei beni in oggetto è stato adottato il metodo della

stima sintetico-comparativa che tende a stimare il più attendibile valore di mercato del bene individuandone il più probabile valore nell'ambito delle condizioni offerte dal mercato immobiliare della zona; per la stima definitiva occorre poi adottare dei correttivi di calcolo che tengano conto delle effettive condizioni dei beni in relazione a tutta una serie di fattori influenti sulla stima, quali, fra i principali: l'ubicazione, la consistenza, il piano, il livello delle finiture, lo stato di manutenzione e di conservazione, la disponibilità ecc..

Di seguito si elencano i principali fattori che sono intervenuti sulla presente stima, distinguendoli fra quelli favorevoli e quelli sfavorevoli.

Fattori favorevoli

- Il grado di urbanizzazione della zona in cui sorge il fabbricato risulta a poca distanza dal centro di Signa nella zona sono presenti esercizi commerciali i servizi e le strutture sociali (sanitarie, alimentari, scolastiche, commerciali, di trasporto pubblico, ecc.) necessarie.
- stato di conservazione dell'immobile risulta normale essendo stato oggetto di recente opere di manutenzione ordinaria con adeguamento degli impianti;
- il magazzino è dotato di un piccolo spazio esterno ad uso esclusivo;

Fattori sfavorevoli

- nessuno in particolare da segnalare tranne che si trova in una via senza sfondo;

Stima sintetico – comparativa valore di mercato

Per i valori a mq ci si è riferiti ai prezzi applicati nella zona nella data della perizia in atti, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in questione, tenendo conto dell'ubicazione, della consistenza, della tipologia costruttiva ed immobiliare, del livello delle finiture, dello stato di manutenzione e di

conservazione e di quant'altro influente sulla stima, tra cui i fattori favorevoli e sfavorevoli elencati al paragrafo che precede.

Detto prezzo si forma all'interno del mercato stesso attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta: se il bene è poco richiesto o abbonda, il suo prezzo è basso e pertanto viene venduto o acquistato a buon mercato, altrimenti se il bene scarseggia oppure è molto richiesto il suo prezzo si presenta sostenuto, ed è legato a vicende economiche già compiute, da rapporti economici già verificati nel tempo. Al riguardo è importante evidenziare che ad oggi anche il mercato immobiliare ha subito una contrazione negativa dovuta alla situazione economica generale; conseguentemente anche i prezzi registrano una flessione rispetto a quelli anni precedenti e/o quelli fino a ieri preventivabili.

Da indagini di mercato svolte nella zona attraverso informazioni presso operatori del settore quali (Agenzie Immobiliari), e stampa specializzata (Consulente Immobiliare e Osservatorio Immobiliare), OMI zona B1 - fascia centrale/capoluogo anno secondo semestre 2025 (Magazzino) risulta da un minimo di €/mq. 500,00 ad un massimo di €/mq. 900,00 superficie lorda.

Secondo gli annunci immobiliari reperiti per immobili nella zona dove si trova il bene immobiliare con caratteristiche analoghe a quello in questione sono emersi prezzi da un minimo di €/mq, 500,00 ad €/mq. 1.000,00 per magazzini in stato normale dotati di accessori appetibili nella zona come ad esempio piccolo resede ad uso esclusivo.

Annunci immobiliari utilizzati

1) Rif. V-379) Zona residenziale di Signa prossima stazione vendesi Fondo uso laboratorio e magazzino (tetto rifatto nuovo) di 310 mq, h=4,00, con 3 vani laboratorio e 2 vani magazzino, 2 bagni, impianto elettrico sistemato a nuovo,

carro ponte sul 50% del fondo, ingresso indipendente al piano terreno con corte privata e passo carrabile

Prezzo richiesto €. 230.000,00 : mq. 310.00 = €. 741.000,00

<https://www.idealista.it/immobile/33884941/>

2) Proponiamo in vendita ampio magazzino/deposito accatastato (C/2), di circa 60 Mq, situato al piano terra/seminterrato in zona centralissima e facilmente raggiungibile, avente ingresso in area privata. L'immobile, libero da subito, è ideale come archivio, deposito merci o spazio di stoccaggio. Ampio e molto salubre, non necessita di opere ed è dotato di servizio igienico completo, (wc, lavandino e box doccia). Doppio accesso, di cui uno carrabile. Spese condominiali circa €/Mese 30,00. Libero da subito Prezzo richiesto €. 68.000,00: mq. 64 = €. 1.062,00 <https://www.immobiliare.it/annunci/129133884/>

3) Signa, in buona posizione centrale, di facile raggiungimento, magazzino di 50 mq al piano terra, ad oggi adibito a garage e magazzino, con accesso indipendente, ed altezza interna di 2.4 m, già con luce, acqua, predisposto per allarme e bagno indipendente. Vendesi Classe Energetica: G

Prezzo richiesto €. 55.000,00: mq. 50 = €. 1.100,00

In riferimento agli annunci sopra indicati emerge un valore medio riferito a magazzini posti nel Comune di Signa in zona centro normali un prezzo minimo di €/mq. 740,00 fino ad €. 1.100,000.

Utilizzando il prezzo medio di €. 900,00 al quale si ritiene applicare una detrazione del 6% in considerazione dello sconto medio come riportato dalle pubblicazioni periodiche di Banca D'Italia, si ottiene un prezzo di mercato di circa €/mq. 850,00.

Le misure sono state rilevate direttamente dal sottoscritto sul posto in occasione del sopralluogo e poi restituite in ufficio sulla base anche delle planimetrie catastali e urbanistiche acquisite presso i pubblici uffici.

1) Magazzino

$V_m = \text{€./mq } 850,00 * \text{mq } 68,00 = \text{€. } 57.800,00.$

Valore €. 57.800,00 - €. 6.000,00 (per le regolarizzazioni) = €. 51.800,00

Arrotondato ad €. 52.000,00.

Il più probabile valore di mercato riferito al momento attuale del magazzino posto in Comune di Signa (FI) in via della Manifattura n. 19/C, considerato libero è risultato essere pari ad €. 52.000,00.

2) Terreni

Per quanto riguarda i terreni sono stati utilizzati i VAM della Regione Agraria di riferimento estrapolati dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze, oltre ad indagini svolte dal sottoscritto sempre presso Agenzie immobiliari e altre valutazioni eseguite di recente per il Tribunale di Firenze che gli stessi sono risultati essere in linea con i valori di mercato attualmente per il tipo di destinazione attuale,

Si fa presente che i terreni in oggetto presentano caratteristiche urbanistiche e morfologiche diverse, che ovviamente incidono in maniera diversa nella valutazione.

Per quanto concerne il primo appezzamento, ricadente per l'intero in zona agricola, presenta una ampia superficie (circa 1,4 ettari) a fronte però di una esposizione non ottimale via di accesso non molto agevoli oltre ad essere con un forte pendio.

Per gli altri appezzamenti seppur ricadenti in zona agricola E6 sono posti a confine con la zona omogenee "D" per cui potrebbero avere interesse per i confinanti attualmente sono utilizzati come porzione di strada di accesso ai capannoni adiacenti.

VALORE Terreni

part. 290 = mq. 13.618 x € 1.80 = € 24.512,40 part.

198/268/269 mq. 1.440,00 x € 5,00 = € 7.200,00

TOTALE € 31.712,40

arrotondato ad €, 32.000,00

Il prezzo totale dei terreni posti in Comune di Reggello in Località Montanino è complessivamente di € 32.000,00.

Essendo la società - OMISSIS - proprietaria per la quota di ½ il valore spettante è pari ad € 16.000,00.

Determinazione del prezzo a base d'asta

Tenuto conto che nella trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta e che in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali anziché all'effettivo prezzo di vendita, si ritiene per determinare il prezzo a base d'asta, il valore di mercato dei beni sopra determinato debba essere ridotto di una percentuale in genere variabile tra il 5% ed il 15%, si ritiene di applicare la percentuale media del 10%, ottenendo così il seguenti prezzi:

- Prezzo a base d'asta del magazzino € 46.8000,00

- - Prezzo a base d'asta del terreno quota di ½ €. 14.4000,00

Il sottoscritto, nella convinzione di avere bene espletato l'incarico, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Firenze, 5 Giugno 2026

Il C.T.U.

(Geom. CIATTI JACOPO)

Allegati:

- A Documentazione catastale;
- B Documentazione fotografica;
- C Planimetria di rilievo dell'unità immobiliare;
- D Atto di compravendita Notaio Giovanna Acquisti;
- F Documentazione acquisita in Comune di Signa;
- E Aggiornamento ipotecario presso la Conservatoria di Firenze;
- - Promemoria per spese ed onorari.