



Relazione Tecnica di Stima-Giurata

Il sottoscritto Geom. Francesco Barbieri, con studio in Firenze via F. Pacini n. 23, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze con il n. 4215/13, incaricato di redigere la presente relazione tecnica di stima dall'Avv.to Lorenzo Boccaccini C.F.: BCCLNZ71S07D612E, con studio in Firenze Borgo Pinti n.c.80, quale Commissario Liquidatore della soc. coop. C.T.C. CONSORZIO TOSCANO COOPERATIVE in Liquidazione Coatta Amministrativa, nominato dal MISE con D.M. n.405/2017, provvedeva ad effettuare un sopralluogo ed un'accurata ricognizione dei beni posti in Comune di Castelfranco di Sopra (AR), località Botriolo con accesso dalla via provinciale di Botriolo snc, attraverso strada di lottizzazione, oltre che tutte le indagini occorrenti per poterne valutare il più probabile valore di mercato.

Descrizione Generale:

Il fabbricato oggetto, la cui destinazione primaria risulta essere a magazzino, si compone di n.3 U.I., ovvero un capannone che si articola su due piani, costituito da piano terra e piano primo ad uso ufficio, ed un capannone attiguo che si articola su un solo piano fuoriterra, il tutto facente parte di una più ampia lottizzazione ad uso produttivo.

La zona in cui è posto il fabbricato, pedecollinare fuori da centro abitato, è raggiungibile utilizzando la strada Provinciale di Botriolo, posta a circa 7 km dallo svincolo autostradale di "Valdarno" ed è destinata dal Comune di Castelfranco di Sopra come produttiva; il contesto in cui è immerso il fabbricato è prevalentemente agricolo, contraddistinto per lo più dalla presenza di edifici di modeste dimensioni ad uso annesso agricolo o edifici colonici di vecchia costruzione.



Veduta aerea




L'edificio in oggetto, posto in zona agricola fuori dal centro abitato, non è sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale secondo la Legge n. 1497/39 e D.Lgs n.490/99, è classificato dal R.U. del Comune di Castelfranco di Sopra come "Tessuti consolidati prevalentemente produttivi omogenei", zona D1 extraurbana, rimandando ai disposti dell'artt 36 e 40 del R.U. vigente.



L'edificio in oggetto, non è fra quelli notificati dalla Soprintendenza ai Beni Artistici e Storici secondo quanto previsto dalla Legge 1089/39 e peraltro non presenta caratteristiche architettoniche di particolare pregio, come del resto anche la maggior parte degli edifici adibiti a civile abitazione presente nella zona allo stato attuale.

La tipologia costruttiva della struttura principale è quella tipica degli edifici produttivi di recente costruzione con struttura portante in C.A. tamponature esterne con laterizio forato, solai del tipo prefabbricato, infissi in metallo e pavimentazione dei locali a magazzino in cls del tipo industriale.

Descrizione particolare dei beni (al 03/2019):

Come suddetto il fabbricato oggetto della presente si compone di n.3 U.I., ovvero un capannone che si articola su due piani, terra e primo (di cui quest'ultimo ad uso ufficio) ed un capannone attiguo che si articola su un unico piano fuoriterra, il tutto facente parte di una più ampia lottizzazione ad uso produttivo.



Il primo dei due capannoni si compone al piano terreno di un ampio locale magazzino, dove al suo interno sono ricavati un vano ad uso ufficio ed altri sei ad uso W.C., due zone disimpegno, una resede esclusiva che si estende su tre lati del fabbricato e dove insiste un locale ad uso centrale termica; al piano terreno è presente anche una scala di collegamento al piano primo, utilizzando la quale si arriva all'immobile ad uso ufficio, composto da un'ampia zona atrio/attesa, un vano direzione, due uffici, un bagno ed un ripostiglio.

Il secondo capannone, che si estende su un unico piano ovvero il terreno, risulta composto di un ampio locale magazzino, dove al suo interno sono stati ricavati n.6 W.C. e n.4 locali spogliatoio, un'ampia resede che si estende su tre lati del fabbricati e dove sono stati realizzati un locale tecnico, e due cisterne; sulla parte tergale del fabbricato sono collocate due strutture temporanee per lo stoccaggio dei materiali (legittimate con la presentazione di autorizzazione per opere a carattere stagionale o temporaneo, prot. n. 7.832 del 19/10/2004, mentre nella parte frontale è presente una rampa di copertura per carico/scarico del materiale (autorizzata con DIA prot. n. 7.523 del 05/11/2002).

I due magazzini presentano infissi in ferro per le porte di ingresso, finestre in alluminio e vetro, serramenti interni in legno tamburato, pavimenti in cls del tipo industriale, mentre nei servizi igienici, pavimenti e rivestimenti sono realizzati in ceramica con sanitari di tipo standard; l'impianto di riscaldamento è garantito dalla presenza di unità di trattamento aria poste dentro i locali ed è predisposto anche per la produzione di condizionamento.





Prospetto principale

L'acqua calda è garantita dalla presenza di boiler elettrici, l'impianto elettrico del tipo esterno, che non è stato possibile verificare nella sua interezza, può essere ritenuto conforme alle disposizioni dettate dalla Legge 46/90 sugli impianti ed infine i locali sono dotati di Certificato di Prevenzione Incendi con Rif. Partica VV.F. n.31.703 per il quale è stata presentata richiesta di rinnovo in data 23/11/2017.



Veduta interna magazzino

Per quanto concerne l'unità immobiliare posta al piano primo ad uso ufficio, la scala di collegamento risulta rivestita in travertino, i pavimenti sono ovunque in gres, ad eccezione del bagno dove come il rivestimento il materiale utilizzato risulta essere in ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, quelli interni in legno tamburato, inoltre tutti i vani principali risultano essere ampiamente illuminati ed areati, l'impianto di riscaldamento è del tipo singolo con caldaia murale stagna a tiraggio forzato a produzione di acqua sanitaria posta nel



ripostiglio. L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, che non è stato possibile verificare nella sua interezza, non può essere ritenuto conforme alle disposizioni dettate dalla Legge 46/90 sugli impianti.



Veduta interna ufficio



Provenienza (al 03/2019):

Il fabbricato proviene all'attuale proprietaria la Soc. Coop. C.T.C. CONSORZIO TOSCANO COOPERATIVE, per Atto di Compravendita rogato notaio Dott. Eliana Chiarugi di Firenze del 27/07/2011, rep. n.29.883, raccolta n.9.070, registrato a Firenze in data 28/07/2011 al n.16.996.

Alla proprietà appartiene infine il diritto di godere, in base alla quota proporzionale di comproprietà, dell'uso delle parti comuni del fabbricato; il bene suddetto viene trasferito altresì nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli annessi e connessi, affissi ed infissi, pertinenze, servizi ed impianti di ogni genere, accessori, comprese servitù attive e passive, ancorchè non apparenti, per tutto quanto detto si rimanda poi a quanto disposto nell'Atto di provenienza.

Confini (al 03/2019):

I confini procedendo in senso orario sono strada di lottizzazione, proprietà Creazioni Artistiche Srl, proprietà De Luca/Pozzulato, proprietà Filogamo, s.s.a..

Situazione Catastale (al 03/2019):

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco/Piandisco, sez. Castelfranco di Sopra, l'edificio oggetto di compravendita risulta rappresentato in giusto conto agli attuali proprietari, nel Foglio di mappa 33, dalla particelle n.134 e n.130; la particella n.134 si compone del subalterno 4, Zona Censuaria Unica, Categoria A/10, classe U, vani catastali 5,5, superficie



catastale mq.109 e Rendita Catastale € 1.406,05 e subalterno 5 (magazzino e resede), Zona Censuaria Unica, Categoria D/7 con Rendita Catastale € 14.526,00.

La particella n.130 si compone del solo subalterno 3 (magazzino e resede), Zona Censuaria Unica, Categoria D/7 con Rendita Catastale € 11.678,00.

Lo stato di fatto accertato alla data del sopralluogo, non presenta difformità con la disposizione planimetrica risultante dagli estratti catastali redatti in scala 1:200 dal geom. Morucci Mauro per quanto riguarda i due magazzini e presentate in data 27/08/2004 al prot. n.AR0099850 (part. 130, sub.3) e al prot. n.AR0099856 (part.134, sub.5; l'immobile ad uso ufficio invece risulta dall'estratto catastale in scala 1:200 redatto dal geom. Lazzerini Aldo e presentato in data 27/03/2002 al prot. n.000055954.

Alla luce di quanto sopra si può affermare che i documenti anzidetti risultano conformi allo stato attuale.

Situazione Urbanistica (al 03/2019):

Ai fini della verifica della conformità edilizia, secondo quanto disposto dall'art. 40 della Legge n. 47 del 28/02/1985, l'immobile di cui l'unità immobiliare costituisce porzione è stato edificato sicuramente in epoca anteriore al 1 settembre 1967 ed anche posteriormente sia al 17 agosto 1942 ed al 1934 (istituzione delle prime norme in materia igienico-sanitaria), termine entro il quale entravano in vigore le normative in materia di urbanistica; inoltre, lo stesso fabbricato non risulta nella lista di quelli notificati presso la Soprintendenza ai Beni Artistici e Storici, secondo quanto previsto dalla Legge 1089/39.

L'edificio oggetto della presente risulta edificato in forza di Concessione Edilizia n.31 del 17/10/2000, pratica edilizia Busta n.33/00, cui ha fatto seguito la presentazione di relativa Attestazione di Agibilità ed Uso prot. n.2.736 del 20/04/2002.

Per l'intero edificio risultano presentate le pratiche edilizie di seguito elencate, ovvero:

D.I.A. prot. n.11.016 del 04/12/2000;

D.I.A. prot. n.2.966 del 03/04/2001;

D.I.A. prot. n.11.016 del 04/12/2000;

D.I.A. prot. n.1.819 del 14/03/2002;

Pratica Edilizia n.73/2011 del 13/07/2011, presentata al SUAP in data 05/07/2011 con prot. n.3.417, con cui si comunicava la riapertura delle porte di collegamento fra i due magazzini, precedentemente chiuse, mantenendo comunque le unità immobiliari separate per cui poi è stata presentata comunicazione di fine lavori in data 09/07/2011, pratica n.164/2011, prot. n.3.542 del 12/07/2011.

Per quanto concerne il magazzino part. n.134, risulta presentato il procedimento amministrativo D.I.A. prot. n.7.523 del 05/11/2002, pratica edilizia Busta n.82/02, cui ha fatto seguita la presentazione della Variante Finale prot. n. 3.728 del 18/05/2004 e la successiva presentazione di pratica di Agibilità ed Uso prot. n.7.569 del 09/10/2004, preceduta dalla presentazione di certificazione di conformità nella stessa data ma con prot. n.7.567.

Per quanto concerne il magazzino part. n.130, risulta presentato il procedimento amministrativo D.I.A. prot. n.8.981 del 09/11/2001, come variante alla D.I.A. prot. n.2.966 del 03/04/2001 ed ancora variante D.I.A. prot. n.214 del 10/01/2002.

Giudizio di Stima con aggiornamento ai valori del 12/2022:

In una fase di incertezza e di instabilità dei mercati finanziari, solo in parte riconducibile al deterioramento del quadro macroeconomico internazionale, l'investimento immobiliare, data la propria tradizionale capacità di conservazione del valore, costituisce una alternativa particolarmente apprezzata, anche se negli ultimi anni ad iniziare dal 2006 (anno in cui si sono registrati i picchi massimi delle quotazioni immobiliari), si sono registrati cali sensibili dei prezzi di mercato.

L'investimento immobiliare comunque, data la sua capacità di conservare il valore, costituisce un'alternativa apprezzata nelle fasi di incertezza ed instabilità e questo, in particolare, mentre la riduzione progressiva dei tassi di interesse rende sempre più premianti i rendimenti immobiliari.

Oggi rispetto ai primi anni del nuovo millennio la tendenza si è invertita, infatti mentre prima erano considerevoli i forti squilibri esistenti fra domanda ed offerta, squilibri che risultano più accentuati nei grandi centri urbani e soprattutto, laddove la mancanza di aree edificabili (si tenga presente la zona in cui è sito l'immobile in oggetto) mantiene su livelli stazionari il patrimonio abitativo disponibile, adesso ci si trova paradossalmente in una situazione quasi inversa; il tutto anche dovuto all'alta tassazione cui gli immobili sono sottoposti dallo Stato.

Tutto ciò poi non può prescindere dal fatto che il mercato immobiliare riflette in ogni modo la situazione economica globale del centro cittadino e delle zone collinari cui si afferisce e quindi le stime della domanda sono basate non solo sul calcolo ma anche su valutazioni che abbiano ben presenti i rapporti esistenti fra domanda, redditi medi, prezzi delle case, costo degli affitti e tassi di interesse. Per tale motivo, si è provveduto ad assumere informazioni sufficientemente circostanziate per quanto concerne i prezzi attualmente correnti per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe a quello di cui trattasi, soprattutto in relazione alla zona di appartenenza, arrivando a stimare come più probabile valore attuale dei beni nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano.

Valutazione:

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, di quelle delle unità immobiliari che lo compongono ed in considerazione della logistica, che vede comunque un non facile ed altrettanto non veloce raggiungimento della località in questione dalla più importante arteria stradale, come l'autostrada A1 distante ben 7 km da percorrere su una viabilità secondaria peraltro tortuosa, si è provveduto ad acquisire informazioni sull'andamento del mercato della zona che dal 2019 in poi, ha avuto una tendenza al decremento dei valori sia sul valori immobiliari per le abitazioni che si è attestato intorno al 10%, come confermato dai valori OMI, sia che per ovvii motivi in modo più importante per gli immobili commerciali/produttivi.

Abbiamo raccolto valori di mercato attualmente applicati ad immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente; in considerazione della situazione economica generale del periodo considerato tutto quanto sopra si ritiene applicare un valore cautelativo pari ad €480/mq., che coincide con il valore medio dei magazzini secondo le quotazioni OMI della zona che non discosta dalla valutazione di mercato immobiliare e considerando un coefficiente di correzione pari allo 0,08 da applicare alla superficie della resede per equipararla a quella del magazzino, ovvero:



Magazzino:	€ 480,00/mq X 3.025,00 mq. =	€ 1.452.000,00
Resede	€ 480,00/mq X 3.100,00x0,08 mq. =	€ 119.040,00
Totale complessivo		€ 1.571.040,00

DICHIARA

Tutte le unità immobiliari di cui all'oggetto, sicuramente commerciabili, e conformi urbanisticamente agli elaborati presentati per l'ottenimento dei procedimenti amministrativi più sopra indicati.

Facciamo altresì presente che le valutazioni, sopra riportate sono sicuramente attendibili e rafforzate da un'analisi di mercato effettuate sulle zone in cui sono ubicati i fabbricati oggetto della presente il tutto anche tenendo di conto dei valori espressi dall'OMI, ovvero la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; su tutti gli immobili si sono eseguite misurazioni dirette.

Geopoi

https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=AR&co=M3...

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: CASTELFRANCO PIANDISCO

Fascia/zona: Extraurbana/ABITATI DI FAELLA, VAGGIO, MATASSINO E RIMANENTE

Codice zona: R1 TORIO COMUNALE

Microzona: 999

Tipologia prevalente: Non presente

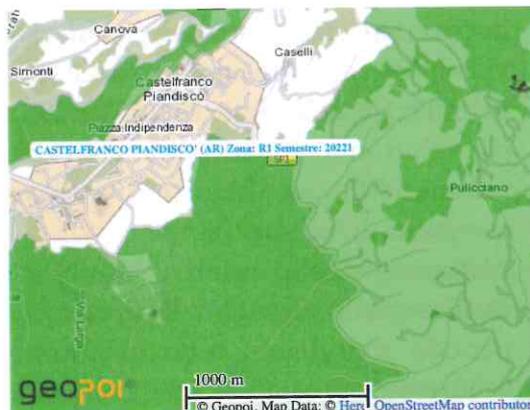
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	390	570	L	1,6	2,3	L
Negozi	Normale	670	980	L	2,9	4,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Verbale di asseverazione di perizia

In data 22/01/2025 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

BARBIERI FRANCESCO

identificato con documento CARTA IDENTIA' n° CA11324JD

rilasciato da COMUNE DI FIRENZE

eventualmente iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti
4215/13

Per asseverare la perizia nei confronti di

AVV.TO BOCCACCINI LORENZO PER SOC. COOP. C.T.C. CONSORZIO TOSCANO
COOPERTAIVE

La persona comparvente, ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p., presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

Barbieri Francesco



IL FUNZIONARIO

Don Antonio Pini

Nota bene

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

Numero di registro

1488/2025