

TRIBUNALE DI SIENA
Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale: **ARREDAMENTI S.MARCO DI CORTE ZARI SRL IN LIQUIDAZIONE**
n° 7 anno: **2025**

Giudice Delegata: **Dott.ssa Marta Dell'Unto**

Curatore: **Dott. Claudio Antonelli**

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

1.0 Introduzione:

La presente relazione di stima è stata redatta dal sottoscritto Geom. Alfredo Carini iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al n° 676, con studio in Colle di Val D'Elsa via del Castello n° 41 a seguito dell'incarico ricevuto dal Curatore Dott. Claudio Antonelli e autorizzato dalla Giudice Delegata Dott.ssa Marta Dell'Unto in data 04/05/2025 relativamente al Fallimento 7 del 2025 a carico di Arredamenti S.Marco di Corte zari srl.

1.1 INCARICO

L'incarico prevede la perizia estimativa globale dell'azienda sia per i beni mobili che per gli immobili.

A tal proposito e a seguito degli incontri avuti con il Curatore si è ritenuto opportuno dividere la perizia in due parti: una relativa ai beni mobili e una inerente quelli immobili.

La presente perizia è appunto quella che relativa ai beni immobili che costituiscono immobiliare dell'azienda.

1.2 SCOPO DELLA VALUTAZIONE.

Lo scopo della valutazione è quello di determinare il più probabile valore di liquidazione dei beni in esame, come espressamente richiesto dalla procedura.

Secondo gli standard internazionali per “valore di liquidazione” si intende il valore che considera una situazione nella quale un gruppo di beni, costituenti il patrimonio di un impresa, sono offerti separatamente per la vendita, in genere i seguito ad una cessazione dell'attività dell'impresa e comunque in ipotesi di non continuità aziendale. I singoli beni possono essere ceduti con una regolare vendita che segue un marketing appropriato.

Tale Ipotesi, prevede un arco temporale limitato, in cui le vendite devono essere concluse per estinguere un debito entro una determinata data. Per tali premesse i valori proposti,

saranno scelti nella fascia di mercato più idonea per agevolarne l'assorbimento dallo stesso.

1.3 OGGETTO DELLA VALUTAZIONE.

La presente perizia estimativa prende in considerazione tutti beni immobili facenti capo all'azienda e che sono divisi in due parti la zona uffici mostra espositiva e l'opificio vero e proprio. Gli immobili sono ubicati in Poggibonsi, Loc. Foci, Via Liguria n° 2. Zona urbanisticamente destinata ad area artigianale/industriale.

1.4 SOPRALLUOGHI.

I sopralluoghi sono stati effettuati nelle seguenti date 9, 17, 23 Maggio 3 Giugno 2025 unitamente a quelli effettuati per eseguire l'inventario dei beni mobili e successivamente in altre tre date per la sola parte riguardante l'immobile. Questo ha permesso di reperire elementi utili al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'oggetto di perizia.

1.5 DATA DELLA VALUTAZIONE

la data di riferimento della valutazione è quella della stesura del presente report valutativo ovvero 15 Luglio 2025

1.6 DOCUMENTAZIONE

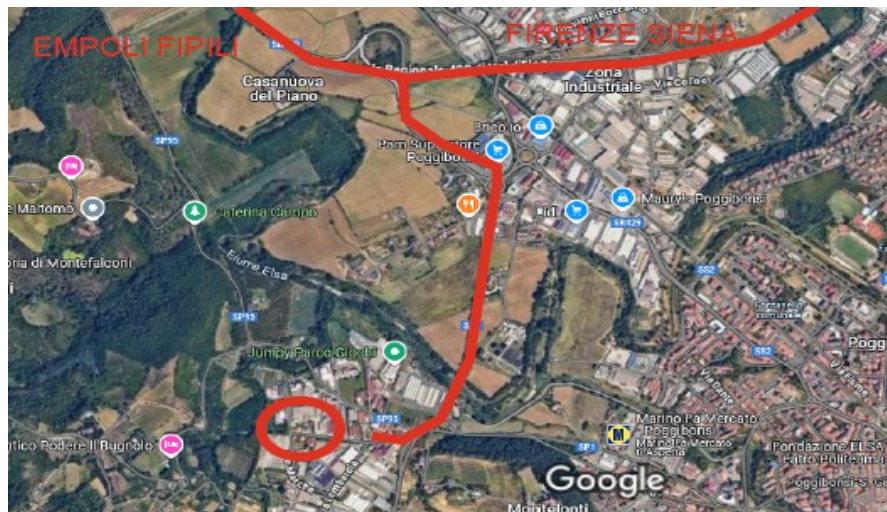
L'analisi valutativa è stata effettuata sulla base dei sopralluoghi, dei documenti visionati e sulla base dei valori immobiliari di mercato comparati con i valori di varie agenzie di stima fabbricati compreso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate (OMI). Inoltre si è effettuato gli accessi agli atti presso UTC del Comune di Poggibonsi visionato e prelevata la documentazione inerente alle pratiche edilizie relative al bene.

2.1 DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'

Gli immobili in oggetto si trovano all'interno di un'ampia area di insediamento produttivo risalente agli anni 1980 durante lo sviluppo industriale del territorio comunale di Poggibonsi e della Val d'Elsa nel suo insieme. Siamo all'interno del comprensorio denominato Foci-Lame forse proprio uno dei primi capannoni costruiti nella zona, zona che poi nel tempo si è ampliata ed estesa nella direzione di San Gimignano.

Tutto è ben collegato con la direttrice SS429 che da una parte porta verso Empoli e alla Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI, mentre dall'altra porta allo svincolo di

Poggibonsi Nord che immette sul raccordo autostradale Siena-Firenze. Quindi la zona è strategicamente ben posizionata rispetto alle vie di grande comunicazioni della toscana.



2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

L'immobile ricade in zona UTOE 2 Foci-Lame (art83 e 87 Piano Strutturale) e nel Piano Operativo è ricondotto all'interno delle zone di tessuto produttivo consolidato territorio urbanizzato 2 Foci-Lame (art 9 e 30 del .O.).

Da verifiche effettuate sul sito della Regione Toscana, della Provincia di Siena il fabbricato è interessato da un vincolo relativo ai fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi del R.D. 11/12/1933 n° 1775 (Dlgs 42/2004 art, 142 comma



Regione Toscana

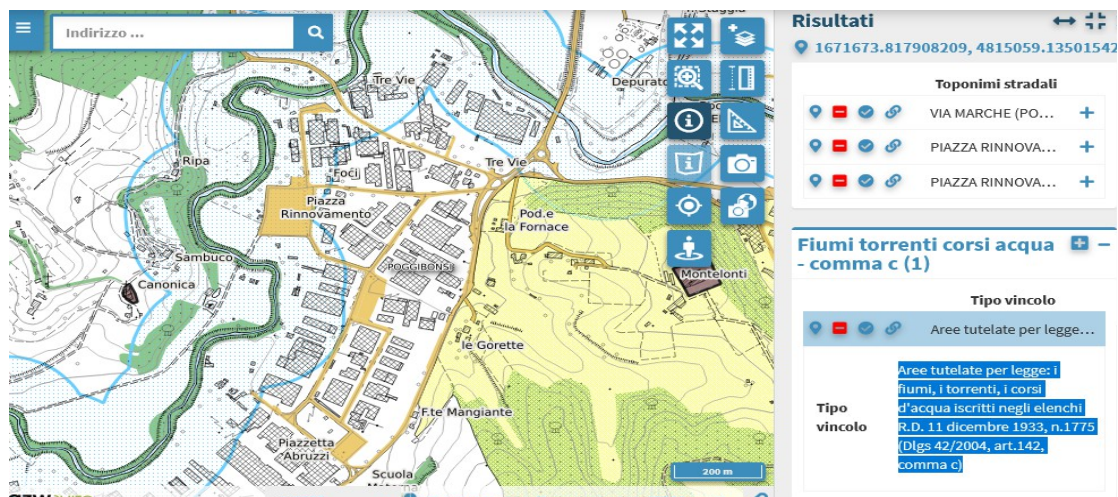


MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

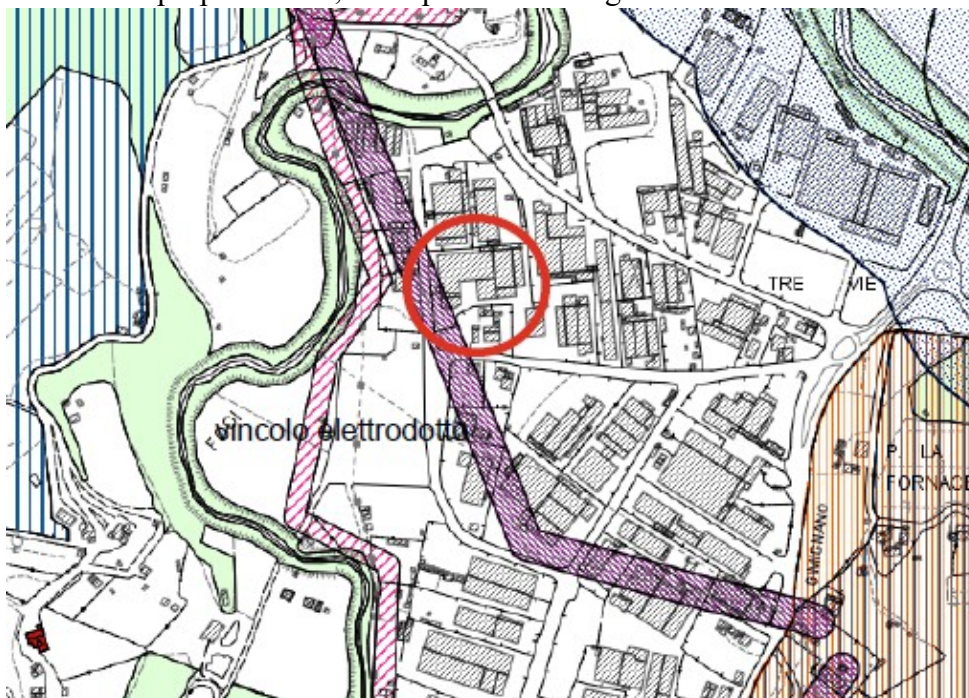


Estratto dal SIT della Regione Toscana



Estratto SIT Provincia di Siena

Nel Sito del Comune di Poggibonsi è riportato solo un vincolo di Elettrodotto che interessa la proprietà Zari, che riportiamo di seguito



2.3 NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI

Il Piano Operativo art 30 tessuto produttivo consolidato riporta i seguenti dati

Indice copertura: IC=56%

SE massima il doppio della superficie coperta

Altezza massima degli edifici 10,00 ml.

Piani utili massimi: n° 2

Tutta la normativa sia del Piano Operativo che del Piano Strutturale sarà allegata alla presente perizia.

2.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Intestazione Catastale: Arredamenti San marco di Corte Zari srl con sede in Poggibonsi proprietaria di 1/1

Comune di Poggibonsi C.U. Foglio 17 p.lla 252 cat. D/1 R,Catastale €. 23304,00

indirizzo Via Liguria 2 Pt e 1°.

Comune di Poggibonsi C.T. Foglio 17 p.lla 252 Ente Urbano superficie H00 A46 CA 28

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis, della Legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del D.L. 78/2010 convertito in Legge: - i dati di CA identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in Catasto ma vi sono piccole difformità interne che dovranno essere oggetto di variazione catastale per l'aggiornamento della stessa o semplicemente rimosse come i due spazi realizzati con pareti divisorie da ufficio poste all'interno del fabbricato 2 con funzioni di ufficio e magazzino. Comunque la variazione non fluisce sulla rendita catastale.

3.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTI DI PERIZIA



L'immobile posto in Poggibonsi, Loc. Foci via Liguria n° 2 si compone di 7 zone distinte tra loro così suddivise:

zona 1: Uffici e mostra espositiva il tutto su due piani per una superficie di mq. 269,80 al piano terra e di mq. 206,48 al piano primo per un totale di mq. 476,28

zona 2: opificio della superficie di mq. 1003,50 a cui si devono detrarre mq. 169,59 dei vecchi uffici e della zona espositiva pertanto la superficie risulta di mq. 833,91

zona 3 : opificio della superficie di mq. 1071,47

zona 4: opificio della superficie di mq 414,10

zona 5: tettoia zona carico e scarico merci per una superficie di circa mq. 42,00

zona 6: struttura fatiscente in metallo utilizzata per deposito vernici e piccole lavorazioni con una superficie di circa mq. 45,00

zona 7: resede esterno per una superficie totale al netto della superficie coperta delle zone 1,2, 3 e 4 pari a mq. 2.038,72

Zona 1: destinata ad ospitare gli uffici e la mostra espositiva è stata ristrutturata ed ampliata negli anni 2010/2011 con un progetto architettonico innovativo e di impatto visivo importante che caratterizza l'ingresso ai visitatori. Al piano terra si trova un ampio ingresso su cui si aprono due uffici, un bagno con antibagno, una sala espositiva, la scala ed un ascensore di collegamento col primo piano, una porta che consente di accedere alla zona spogliatoi munita di bagni per i dipendenti e infine collega gli uffici alla zona 2 del fabbricato. Al piano primo si trovano n° 5 uffici, una sala archivio/riunioni, un antibagno e due ampi servizi igienici. Ad eccezione dei servizi igienici divisi dal resto del piano con idonee pareti in cartongesso il resto delle suddivisioni è stata effettuata con elementi in vetro a tutta parete che rendono il tutto molto luminoso e di grande impatto architettonico. Tutti gli uffici sono muniti ed arredati con armadiature a muro eseguite su misura.

Zona 2: (sup. coperta mq. 1003,50 h interna ml. 5,00) è la zona di opificio più vecchia rispetto alle altre e attualmente ha una zona dedicata al magazzino delle materie finite e pronte per essere spedite e presenta un ulteriore zona composta da due stanze realizzate con struttura tipo pareti mobili per uffici, che possono essere anche considerate elementi di arredo, una prima stanza per il personale addetto al magazzino e alla produzione, la seconda utilizzata come magazzino per paralumi e materiali delicati. La parte finale è dedicata alla finitura e al montaggio dei beni semilavorati. Il capannone ha due grandi porte carrabili la prima in prossimità degli uffici è coperta da una tettoia in struttura metallica (zona 5) e con rampa di carico e scarico in modo da avere gli autocarri a livello del piano di carico, la seconda nella parte finale del capannone carrabile a livello del resede esterno. La copertura è

composta da pannelli in fibra di amianto a vista e tipici dell'epoca di costruzione degli anni 1970/80. Il pavimento è del tipo industriale in cemento ed è in ottimo stato.

Zona 3: (sup. coperta mq. 1071,47 h interna ml- 5,00) realizzata in una fase successiva rispetto alla zona 2) si suddivide essenzialmente in due zone distinte: lavorazione e stoccaggio dei semilavorati e zona verniciatura. Al suo interno si trova anche un piccolo ufficio. Connessa tramite ampio varco sia con la zona 2 che con la 4 ha due accessi carrabili esterni uno che si affaccia nel resede racchiuso tra la zona 4 e gli uffici, l'altra posta sul retro del fabbricato. Il soffitto qui è in pannelli di fibra di cemento e vetro, la pavimentazione è in continuità con la zona 2 e si presenta in buono stato conservativo. La zona verniciatura è opportunamente divisa con muratura e porte di sicurezza ed anch'essa è suddivisa in 4 settori specifici.

Zona 4: (sup. coperta mq. 414,10 h interna ml- 5,00) ha le medesime caratteristiche costruttive della zona 3) è suddivisa in due zone una per la lavorazione e il taglio del materiale ed una dedicata alla falegnameria. Al suo interno si trova un bagno di servizio per le maestranze. Ha un accesso carrabile nella parte anteriore del fabbricato ed' è collegato alla zona 3 con ampio passaggio.

Zona 5: si tratta di una tettoia di copertura posta ad uno degli ingressi della zona 2) in prossimità della rampa di servizio per il carico e scarico dei mezzi di trasporto. È una struttura metallica con copertura in lamiera zincata.

Zona 6: si tratta di un manufatto mai denunciato in lamiera di acciaio e tanto meno autorizzato ed utilizzato come deposito per materiali utili all'attigua zona verniciatura che dovrà essere rimosso.

Zona 7: Resede esclusivo che circonda il bene immobile su tre lati ed ha due accessi carrabili su via Liguria, il primo in prossimità della zona uffici con annesso cancello pedonale e il secondo con accesso sempre su via Liguria ma in corrispondenza della parte terminale dei capannoni.

3.2 CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

La proprietà è costituita da 4 zone distinte parte della 1) unitamente alla 2 sono state realizzate negli anni 80 e costituiscono il primo step dell'attuale opificio la zona 3 e 4 sono successive e cambiano anche le modalità costruttive così come accade per l'ampliamento della zona uffici del 2010/2011.

Partendo dagli uffici che sono composti dalla zona ampliata nel 2010 e quelli originali del 1980 si hanno due tipologie costruttive diverse, La zona più vecchia è stata realizzata in concomitanza del fabbricato 2) ed è in struttura portante in c.a. (pilastri e travi) con tamponatura in muratura di blocchi in cls nel piano terra e in muratura di mattoni nel piano superiore. A seguito dell'ampliamento tutta le facciate sono state coperte da una struttura esterna in "corten" che al suo interno ospita anche materiale coibente. La zona nuova (2010/11) è invece stata realizzata con pilastri e travi in acciaio, solai in lamiera grecata e con gettata in cls armato. Esternamente le pareti sono state coibentate e come già detto rivestite in lamiera di ferro "corten". La zona uffici oltre alla scala è munita anche di ascensore interno. Gli impianti sono tutti sottotraccia, le pavimentazioni sono in laminato tipo parquet di colore chiaro nella zona uffici mentre nell'area destinata a mostra sono sempre in laminato tipo piastrella di colore scuro. I bagni sono stati realizzati con pareti di cartongesso e verniciati con pitture idrorepellenti e lavabili. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, è previsto un impianto di riscaldamento e di raffreddamento. L'acqua calda è garantita da boiler elettrici. Gli uffici al piano terra sono divisi sia con pareti in cartongesso che con pareti in muratura, l'altezza interna negli uffici e nella mostra è di ml 3.00 mentre nell'ingresso e nella zona riservata agli spogliatoi e ai bagni del personale è stato realizzato un controsoffitto posto a ml. 2,60 da terra. Al piano primo la suddivisione degli spazi è stata realizzata con vetrate e a tutta altezza sia da mobili contenitori divisori sia con pareti in cartongesso nella zona dei bagni, l'altezza interna è di ml 3,00.

La zona 2) è stata realizzata con struttura portante in c.a. (pilastri e travi) con tamponatura in blocchi cls e lasciati a vista e poi verniciati per quanto riguarda la zona

Come già specificato in precedenza la copertura di questa zona è stata realizzata con pannelli in fibra di amianto e cemento, la pavimentazione è del tipo industriale in cls e l'altezza interna del fabbricato è pari a ml 5,00. Internamente le pareti sono verniciate, gli impianti sono in tubazioni e canalette esterne. Il tutto si trova comunque in buono stato di conservazione.

Le zone 3 e 4 sono successive, si va dagli anni 1990 ad inizio 2000, le strutture portanti in c.a. ma prefabbricate e le tamponature sono state realizzate con pareti in c.a, prefabbricate, la copertura è realizzata con pannelli in fibrocemento. La pavimentazione è in linea con quella della zona 2 in cls. La zona 3 è occupata in gran parte dai materiali semilavorati in attesa di finitura e da una zona dedicata al taglio e alla finitura dei materiali con stoffe e pellami. Al suo interno si trova anche un piccolo ufficio realizzato

con pareti in cartongesso. Completa questa zona un'ampia superficie destinata alla verniciatura dei materiali, divisa dal resto dei locali da pareti in cartongesso a tutta altezza e a sua volta suddivisa in più zone di lavorazione e asciugatura ed essiccazione del prodotto lavorato. Ovviamente la zona verniciatura ha uno stato conservativo peggiore rispetto al resto dell'opificio. Anche qui gli impianti sono in canalette e tubazioni a vista. La zona 4 è stata adibita a zona di lavorazione primaria e divisa in due con una parete a tutta altezza in cartongesso, da una parte si trovano macchinari per il taglio e la piegatura dei materiali dall'altra la zona falegnameria. All'interno si trova anche un bagno per il personale, realizzato sempre con pareti in cartongesso. Gli impianti come nelle altre zone sono sempre in canalette e tubazioni esterne. Le due zone si trovano anch'esse in buono stato conservativo anche se sono le due zone maggiormente utilizzate per la produzione (taglio, falegnameria, verniciatura e assemblaggio dei semilavorati). Gli infissi sono in vetro e acciaio. Nel complesso l'intero stabile si trova in buono stato conservativo, gli uffici poi sono in ottimo stato conservativo, unico neo la copertura della zona 2) che come detto è in cemento amianto e sarebbe opportuno intervenire con un'opera di bonifica: o tramite sigillatura o con la sostituzione con altro materiale non nocivo. Infine lo stabile è allacciato al pubblico acquedotto e alla pubblica fognatura.

2.5 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Nelle ricerche effettuate non è stato possibile reperire un'attestazione di prestazione energetica (APE) dell'intero fabbricato pertanto prima dell'eventuale vendita si dovrà procedere alla stesura e alla presentazione della stessa.

2.6 PRATICHE EDILIZIE

ST 8343 Concessione Edilizia Costruzione di laboratorio artigiano e servizi accessori
Concessione Edilizia 882 del 21/10/1980 Abitabilità/agibilità 67 del 24/12/1994 verbale commissione edilizia 8343

ST9211 Concessione Edilizia n° 882 del 21/10/1980 Concessione Edilizia 2002 del 08/07/1982 Abitabilità/agibilità 67 del 24/12/1994 verbale commissione edilizia 9211

ST11915 Concessione Edilizia costruzione di locale ad uso verniciatura Concessione Edilizia n° 2920 del 26/01/1988 Abitabilità/agibilità 67 del 24/12/1994 verbale commissione edilizia 11915

95/0668 Concessione Edilizia del 21/06/1995 Concessione in Sanatoria art. 13 per difformità fabbricato industriale Concessione Edilizia n° 137 del 28/09/1995

95/0734 Concessione Edilizia del 10/07/1995 Concessione divisione di fabbricato a destinazione produttiva in due separate porzioni Concessione Edilizia n° 186 del 04/10/1995

06/720 SUAP Permesso di Costruire del 04/08/2206 per Ampliamento edificio per attività produttive Permesso a Costruire n° 07/P029 del 07/05/2007 Agibilità del 21/07/2010

09/0107 SUAP Permesso di Costruire del 10/02/2009 per Ampliamento edificio per attività produttive Permesso a Costruire non rilasciato

11/0319 SUAP Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria del 17/05/2011 per Ampliamento edificio per attività produttive Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria n° 11/A064 del 01/08/2011

10/0939 SUAP Permesso di Costruire del 17/11/2010 per Ampliamento edificio ad uso produttivo Permesso a Costruire n° 11/P052 del 02/11/2011

12/0753 SUAP Comunicazione Edilizia Libera del 11/10/2012 Costruzione di nuovo allaccio della fognatura acque meteoriche di un fabbricato industriale alla pubblica fognatura di via Liguria.

2.7 CONFORMITA' URBANISTICA

Per espletare la corrispondenza del fabbricato alle autorizzazioni urbanistiche rilasciate è stata fatta richiesta di accesso agli atti al Comune di Poggibonsi tramite portale è stato eseguito l'accesso presso gli uffici Comunali. Al momento abbiamo richiesto ulteriori chiarimenti dato che risultano mancanti alcuni documenti rilasciati dal Comune visto che quelli visionati non riportano date e timbri di identificazione specie in riferimento all'ultima pratica 10/0939 relativa al rifacimento ed ampliamento degli uffici (zona 1) anche se da documentazione cartacea conservata presso la sede della **ARREDAMENTI S.MARCO DI CORTE ZARI SRL** sono stati rinvenuti documenti attestanti il pagamento degli oneri a seguito della richiesta del SUAP del comune stesso dove si precisava che al momento del pagamento si doveva ritenere la pratica autorizzata. Sarà pertanto nostra cura integrare la presente perizia con un eventuale ulteriore documento al momento in cui si sia riusciti a chiarire il tutto con i competenti uffici Comunali (SUAP e SUE).

Al momento possiamo affermare che in base alla documentazione visionata e poi reperita anche presso gli uffici della proprietà il fabbricato risulta conforme rispetto a quanto in nostro possesso ad eccezione delle seguenti incongruenze riscontrate in loco:

Nella zona 2) in prossimità dell'ingresso degli uffici e degli spogliatoi sono stati realizzati due spazi uno ufficio ed uno per stoccaggio materiale deteriorabile in struttura prefabbricata rimovibile (tipo pareti divisorie per uffici prefabbricate rivestite in pvc) ad uso del magazzino e degli addetti alla piccola lavorazione di materiali di finitura. I due manufatti hanno una dimensione totale di ml. 9,60x3,50 ed internamente uno spazio utile di ml. 4,70x3,40 uguale per entrambi, l'altezza interna è di ml. 2,85

Esternamente nella prossimità della zona verniciatura è stata realizzata una struttura in bandoni di lamiera (evidenziata come zona 6) che funge da ricovero di materiali e piccole operazioni per la verniciatura stessa ed ha una superficie di circa mq.45,00,

Mentre gli uffici interni non comportano problemi ad essere sanati ed aggiornati per la zona 6) è obbligatorio predisporre la rimozione dato che il lotto è stato edificato nella sua totalità e non consente ulteriori ampliamenti.

2.8 VALUTAZIONE DEI BENI

Sono state acquisite le seguenti informazioni utili per arrivare ad una valutazione realistica del bene:

OMI Osservatori Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Borsino Immobiliare della Provincia di Siena

Nonisma: database dei valori immobiliari

Ricerca valori di mercato su immobili in vendita nella medesima zona o zone limitrofe con caratteristiche simili

2.9 OMI OSSERVATORI MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Località/zona: Periferia/ZONA PRODUTTIVA FOCI - LE LAME

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	320	470	L	1	1,5	L
Capannoni tipici	NORMALE	350	495	L	1	1,6	L
Laboratori	NORMALE	670	1000	L	2,2	2,9	L

Prendiamo in esame il valore minimo e massimo dei capannoni tipici:

Minimo €. 350/mq Massimo €. 495/mq e ne estraiamo un valore medio di riferimento che è pari a $(350+495)/2 = \text{€}. 422,50/\text{mq}$

2.10 BORSINO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI SIENA

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Magazzini

Valore minimo <i>Euro</i> 197	Valore medio <i>Euro</i> 285	Valore massimo <i>Euro</i> 374	Valuta questo immobile
---	--	--	------------------------

Laboratori

Valore minimo <i>Euro</i> 532	Valore medio <i>Euro</i> 792	Valore massimo <i>Euro</i> 1.053	Valuta questo immobile
---	--	--	------------------------

Capannoni tipici

Valore minimo <i>Euro</i> 285	Valore medio <i>Euro</i> 409	Valore massimo <i>Euro</i> 532	Valuta questo immobile
---	--	--	------------------------

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Capannoni produttivi

Valore minimo <i>Euro</i> 256	Valore medio <i>Euro</i> 384	Valore massimo <i>Euro</i> 512	Valuta questo immobile
---	--	--	------------------------

* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

Il borsino immobiliare della provincia di Siena fornisce già il valore medio che per i capannoni tipici è pari ad €. 409,00

2.11 NOMISMA DATABASE DEI VALORI IMMOBILIARI

Nomisma non differenzia i capannoni come gli altri due siti di cui sopra ma considera una tipologia unica indicandola con la dicitura “Capannoni”. Il valore minimo è pari ad €. 407,70 mentre il massimo è di €. 531,80 per un prezzo medio pari a: $(407,70+531,80)/2 = \text{€}. 496,75$

2.12 RICERCA VALORI DI MERCATO

In questo caso si è proceduto ad una ricerca su alcuni siti di compravendite immobiliari andando a cercare beni simili poste nella medesima zona o zone limitrofe.

Ed abbiamo trovato i seguenti valori;

Valore minimo €. 290,00/mq.

Valore massimo €. 529,00/mq

da cui si ottiene un valore medio di: $(290,00+510,00)/2 = \text{€. } 400,00$

2.13 VALORE MEDIO PONDERATO

Riteniamo opportuno a questo punto mettere insieme tutti valori medi di cui sopra per ottenere un valore medio di riferimento su cui poi sviluppare i calcoli di stima:

OMI €. 422,50; Borsino Immobiliare €. 409,00; Nomisma €. 496,75; Ricerca di mercato €. 400,00. Da cui si ha: $422,50+409,00+496,75+400,00 = 1728,25 = \text{€ } 432,06/\text{mq}$ che per comodità si arrotonda per difetto ad **€. 430,00/mq** (diconsi Euro Quattrocentotrenta,00)

Il valore medio sopra adottato tiene conto, oltre che dell'ubicazione dei beni e della loro consistenza, dello stato conservativo e della vetustà dell'edificio, che necessita di importanti interventi di riqualificazione sia dal punto di vista impiantistico, che strutturale. In fase di attribuzione del valore unitario di stima a ciascuno degli immobili, si è tenuto conto delle loro peculiarità intrinseche ed estrinseche.

2.14 CALCOLO SUPERFICI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DI STIMA

CONSISTENZA SUPERFICI DELL'IMMOBILE

DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ.	INCIDENZA %	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ,
Capannone e uffici piano terra	2.589,28	100,00%	2.589,28
Uffici piano primo	206,48	100,00%	206,48
Tettoia zona 5)	42,00	30,00%	12,60
Resede esclusivo	2.038,72	10.00%	203,87
Totale superficie Commerciale			3.012,23

Applicando quindi il valore medio ponderato di cui al precedente punto 2.13) alla superficie commerciale ottenuta si ha:

mq, $3012,23 \times \text{€} 430,00/\text{mq} = \text{€} 1.295.258,90$

(diconsi € Unmilionetduecentonovtacinquemiladuecentocinquantotto,90)

2.15 CONSIDERAZIONI FINALI SULLA STIMA

Al valore ottenuto è necessario detrarre alcune spese che si rendono necessarie per una compravendita in linea con la conformità urbanistica e la salubrità dei locali.

Partendo da questo ultimo punto come abbiamo già specificato la copertura della zona 2) è in pannelli di fibrocemento ed amianto e sono a vista. Si ritiene necessario un intervento di bonifica tramite la sigillatura dei pannelli in fibrocemento contenenti amianto, detta anche incapsulamento, è un intervento finalizzato a confinare le fibre di amianto, riducendo il rischio di esposizione. Questo processo implica l'applicazione di prodotti specifici che creano una barriera protettiva sulla superficie del materiale, impedendo il rilascio delle fibre nell'ambiente. E' l'intervento che garantisce un ottimo risultato con una spesa contenuta, Il costo dell'operazione è di circa € 15,00/mq a cui si sommano le spese per ponteggi e/o altri sistemi di elevazione mobili per poter dare l'opera finita il cui costo si aggira intorno ad € 30,00/mq per un totale di € 45,00/mq.

Da cui: Superficie coperta della zona 2) mq. 1003,50 a cui si aggiunge un 5% per la conformazione dei pannelli si ha una superficie da trattare pari a mq.1053,68 quindi si ha mq. $1053,68 \times \text{€} 45,00/\text{mq} = \text{€} 47415,60$ che si arrotondano in eccesso ad € 47500,00 (diconsi Euro Quqrantasettemilacinquecento,00)

Come già accennato si dovrà procedere alla demolizione e trasporto a discarica dei bandoni di lamiera e delle strutture in ferro utilizzate per la creazione di stoccaggio e piccole lavorazioni di verniciatura di cui alla zona 6) (esterne al fabbricato) che coprono circa mq. 45,00 del resede, si ritiene che tale operazione comporti una spesa pari ad € 10000,00 (diconsi € Diecimila,00).

Sia all'interno che all'esterno del capannone ci soni bidoni contenenti vernici e solventi oltre ad altri materiali che dovranno essere smaltiti presso ditte specializzate per questo tipologia di intervento. Per tale operazioni di bonifica il costo ipotizzato è pari ad € 35000,00 (diconsi € Trentacinquemila,00).

Eventuale sanatoria o rimozione dei due uffici prefabbricati interni alla zona 2) il costo è pari ad € 5000,00 (diconsi € Cinquemila,00).

Riepilogando valori da detrarre:

lavoro di incapsulamento fibrocemento con amianto: € 47.500,00

demolizione zona 6):	€. 10.000,00
bonifica materiali nocivi (vernici, solventi, ecc)	€. 35.000,00
sanatoria o rimozione uffici prefabbricati zona 2)	<u>€. 5.000,00</u>
<u>totale detrazioni</u>	<u>€. 97.500,00</u>

(diconsi Euro Novantasettemilacinquecento,00)

Pertanto il valore finale di stima dei beni immobili è pari a:

Valore di stima:	€. 1.295.258,90
Valore delle detrazioni:	<u>€. 97.500,00</u>
<u>Valore finale di stima dei Beni immobili</u>	<u>€. 1.197.758,90</u>

DICONSI

UNMILIONECENTONOVANTASETTEMILASETTECENTOCINQUANTOTTO,90

Poggibonsi 15 Luglio 2025

il perito estimatore

Geom. Alfredo Carini