LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DI

COOPERATIVA EDILE MARRADESE SOC. COOP. A.R.L. IN LIQUIDAZIONE

*****

AGGIORNAMENTO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

*****

Oggetto di stima

Fabbricato ad uso industriale con piazzale di pertinenza posto nel Comune di Marradi (FI) – Zona Industriale Sant'Adriano n.14

Commissario liquidatore

Dott. Francesco Milani – Via Lorenzo Il Magnifico 88 Firenze

Perito estimatore

Ing. Francesco Grazzini – Via del Palagione 53 Greve in Chianti (FI)

Il sottoscritto Ing. Francesco Grazzini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n.4496 con studio in Greve in Chianti Via del Palagione 53 – cell. 3357213595 e-mail grazzini@labing.eu, riceveva incarico di procedere all'aggiornamento della perizia di stima dell'immobile di cui all'oggetto dal Dott. Francesco Milani commissario liquidatore della liquidazione coatta amministrativa di Cooperativa Edile Marradese Soc. Coop. a.r.l. (di seguito CEM) con sede legale in Marradi (FI) loc. Sant'Adriano zona industriale, codice fiscale e partita iva 00640350484, giusto Decreto n.208 del 06.05.2011 del Ministero dello Sviluppo Economico, pubblicato in G.U. n.147 del 27.06.2011. L'incarico si formalizzava in data 1.12.2025, nei periodi a seguire venivano poi effettuate tutte le attività necessarie al fine di redigere quanto di seguito.

Sommario

1 Premessa 3

2 Identificazione dei beni 4

Fabbricato ad uso industriale con piazzale di pertinenza posto nel Comune di Marradi – Zona Industriale Sant'Adriano n.14 4

2.1 Identificazione Catastale 4

3 Aggiornamento del valore 4

Allegati:

ALLEGATO 1 – CDU PERIZIA 2012

ALLEGATO 2 – CDU AGGIORNAMENTO 2024

ALLEGATO 3 – CONFERMA CDU MAIL COMUNE DI MARRADI 2025

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Fabbricato ad uso industriale con piazzale di pertinenza posto nel Comune di Marradi – Zona Industriale Sant'Adriano n.14.

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data odierna l'Unità Immobiliare in cui è ubicata la sede della "COOPERATIVA EDILE MARRADESE – Società Cooperativa a responsabilità limitata" risulta essere censita al N.C.E.U. del Comune di Marradi, come segue:

Foglio di mappa 7 – Particella 254 – Categoria D/7 – Rendita Catastale € 3.200,00

Il tutto a seguito della presentazione, in data 27/03/2008, di Denuncia di Variazione Catastale n° 7818.1/2008 (Protocollo n° FI0107597) per Diversa Distribuzione degli Spazi Interni.

L'unità Immobiliare risulta catastalmente intestata alla "COOPERATIVA EDILE MARRADESE – Società Cooperativa a responsabilità limitata" con sede in Marradi – P.IVA 00640350484, proprietaria per l'intero.

Il terreno su cui sorge il Fabbricato risulta essere censito al N.C.T. del Comune di Marradi, come segue:

Foglio di mappa 7 – Particella 254 – Qualità Ente Urbano – Superficie 5.900 mq

Il tutto a seguito della presentazione di Tipo Mappale n° 3528.1/1991 mediante il quale è stato inserito in mappa il fabbricato e sono state accorpate le Particelle 254 e 42 del Foglio di mappa 7, rispettivamente di 5.870 mq e 30 mq, generando un'unica particella identificata dal Foglio di mappa 7, Particella 254 di mq 5.900.

3 AGGIORNAMENTO DEL VALORE

La stima dell'intero compendio in lotto unico venne considerata come la somma tra il valore del fabbricato esistente ed il valore del volume ancora edificabile data la non saturazione del lotto (valutato come volume di conveniente realizzazione).

Riguardo la stima del volume ancora edificabile essa venne evidentemente riferita alla destinazione urbanistica vigente all'epoca della perizia valida ancora oggi così come indicato precedentemente, si desume quindi l'attuale valore partendo dai medesimi criteri di stima indicati nella perizia originaria.

I valori intrinseci di mercato determinati dallo scrivente nella perizia del 2012 quali prezzi di più probabile realizzo si ritengono validi anche allo stato attuale, non essendo, come sopra indicato, intervenute modifiche nelle consistenze, né nelle potenzialità edificatorie del lotto.

Tuttavia, il sottoscritto non può non tenere conto che, presumibilmente anche a causa della mutata congiuntura del mercato immobiliare locale, il lotto non ha trovato aggiudicazione nei n. 5 tentativi di vendita esperiti con procedure competitive negli anni dalla Liquidazione Coatta Amministrativa, applicando di volta in volta ribassi.

Pertanto si ritiene di aggiornare la stima del lotto riferendosi all'ultimo tentativo di asta pubblica, andato anch'esso deserto, che è avvenuto in data 21/05/2024 presso lo studio del Notaio Ernesto Cudia in Firenze, prendendo come valore di riferimento il relativo prezzo base assunto nel suddetto esperimento, pari a € 240.000,00, decurtato del 10% e, dunque, quanto segue:

1 PREMESSA

In riferimento alla perizia estimativa redatta dal sottoscritto in data 31.01.2012 e asseverata con giuramento in data 26.07.2012 innanzi al Tribunale di Firenze (poi aggiornata nell'agosto del 2024 solo per la parte riguardante la destinazione urbanistica del bene con emissione da parte del Comune di Marradi di nuovo CDU), riguardante i beni immobili di proprietà della Cooperativa Edile Marradese Scarl in LCA, posti in Marradi (FI) in una zona identificata come Zona Industriale Sant'Adriano n.14, più precisamente fabbricato ad uso industriale con piazzale di pertinenza e area edificabile circostante, viene richiesto al sottoscritto un aggiornamento alla data odierna nel caso siano intervenuti eventi e modifiche degli strumenti urbanistici che possano aver inciso sulla sostanza di tale perizia. Viene anche richiesto anche un aggiornamento riguardo la valorizzazione del bene alla data odierna.

L'immobile che era stato oggetto di stima, all'oggi invenduto, per il quale viene richiesto l'aggiornamento è il seguente:

- Fabbricato ad uso industriale con piazzale di pertinenza posto nel Comune di Marradi – Zona Industriale Sant'Adriano n.14.

Aggiornamento situazione urbanistica rispetto alla perizia redatta nel 2012

Non sussistono variazioni rispetto alla perizia originaria per la quale fu emesso CDU da parte del Comune di Marradi (*allegato 1*), confermato con nuova emissione nell'aggiornamento del 2024 (*allegato 2*) e definitivamente confermato alla data odierna con parere via mail (*allegato 3*) dall'ufficio tecnico del Comune di Marradi in data 17.9.2025. Pertanto si è ritenuto di non procedere ad ulteriore richiesta.

Resta quindi valida l'identificazione seguente:

Il fabbricato ed.il lotto su cui insiste sono inseriti all'interno di una zona regolata dall'art. 20 (Zone Omogenee D) delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti a seguito dell'approvazione della Variante Organica al P.R.G. (delibera G.R.T. n.1356 del 24/11/1997), ultimo documento di pianificazione territoriale adottato. In particolare si evince come la zona ricada tra quelle denominate DP3 (D1) ovvero le aree destinate ad attività produttive industriali, artigianali e commerciali che sono state parzialmente realizzate con P.I.P., con P.L. o con interventi diretti approvati dal C.C. Per tale area vengono confermati i piani approvati e le prescrizioni di P.R.G., pertanto risultano confermati gli indici urbanistici del P.R.G. vigente al tempo del rilascio della concessione madre per l'edificazione del fabbricato (delibera G.R.T. n.8481 del 21.07.1976) ovvero:

Zone industriali ed artigianali D1

R.F. 40% (rapporto di copertura art.15 c.3 N.T.A.)

I.F. 5 (indice di fabbricabilità art.15 c.5 N.T.A.)

H max 10,50m (altezza massima art.15 c.1 N.T.A.)

Aggiornamento riguardo la provenienza del bene ed alla situazione ipocatastale dello stesso rispetto alla perizia redatta nel 2012

Si rimanda integralmente alla perizia del 2012.

Di seguito, per chiarezza espositiva, si riporta l'identificazione catastale del bene in oggetto.

VALORE AGGIORNATO: 216.000,00 euro (euro duecentosedicimila/00)

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

Con osservanza

Firenze, 5 febbraio 2026

IL PERITO ESTIMATORE

Ing. Francesco Grazzini

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. DI FIRENZE
GRAZZINI FRANCESCO
4496





REGISTRO DI ERRATA ROMA