

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE CIVILE

Procedura di FALLIMENTO N. 15/2012


con sede in Firenze Fi – Via Ghibellina, 7R

Giudice Delegato: Dr.ssa Silvia Governatori

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

APPRONFONDIMENTO ALLA PERIZIA DEPOSITATA IN DATA 20/04/2012

a seguito dell'incarico conferito in data 8 Marzo 2016

Redatta dal C.T.U. Ing. Giovanna Benvenuti

Firenze, 21/04/2016

- TRIBUNALE DI FIRENZE -

- PROCEDURA FALLIMENTARE N. 15/2012 -

GIUDICE DELEGATO: Ill.ma Silvia Dr.ssa Governatori

1. Premessa

La sottoscritta Ing. Giovanna BENVENUTI, libero professionista con Studio in Firenze, Via del Romito 62/b, iscritto all'albo degli ingegneri di Firenze al n° 5760, veniva indicato dal Tribunale di Firenze di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

La sottoscritta nominata dall'Ill.ma Silvia Dr.ssa GOVERNATORI in data 08/03/2016 veniva a conoscenza del seguenti quesito:

1° Quesito: Verifichi se sia attuabile la divisione dell'immobile e la formazione di due distinti lotti e in quale modo essi potrebbero configurarsi

2° Quesito: *Indichi quali valori potrebbero essere attribuiti ai due lotti tenuto conto delle attuali condizioni di mercato ed altresì quale appare allo stato il valore più realistico e aderente all'andamento del mercato nel caso di vendita del bene in un unico lotto.*

* * * * *

Di seguito si riassumono i dati necessari per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta e per rispondere ai quesiti formulati.

1° Quesito: *Verifichi se sia attuabile la divisione dell'immobile e la formazione di due distinti lotto e in quale modo essi potrebbero configurarsi*

La scrivente CTU al fine di poter rispondere la quesito formulato ha provveduto ad effettuare le dovute indagini presso il Comune di Scandicci. Le indagini condotte hanno evidenziato al possibilità di poter frazionare il fondo commerciale oggetto di stima Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci al Foglio 78 Particella 740 Sub 37 in più fondi come di seguito meglio descritto.

La suddivisione del fondo in due lotti può essere effettuata mediante la realizzazione di un ampio fondo commerciale che si sviluppa esclusivamente sul prospetto Nord Est dell'edificio con accesso da Via d'Ancona e un fondo con accesso da Piazza Cannicci dotato di un vano principale oltre a vani accessori e servizi nel retro. Una seconda modalità di suddivisione del fondo prevede invece la realizzazione di un fondo che si sviluppa esclusivamente sul prospetto Nord Est dell'edificio con accesso da Via d'Ancona e un fondo con accesso da Piazza Cannicci dotato di un vano principale oltre a vani accessori e servizi nel retro e un secondo vano sul prospetto tergale con accesso da Via d'Ancona.

Per il frazionamento dell'unità immobiliare in due distinte unità si rende necessaria la redazione della pratica edilizia presso il Comune di Scandicci oltre che il deposito del nuovo accatastamento assegnando due nuovi subalterni oltre che delle opere edili e impiantistiche conseguenti.

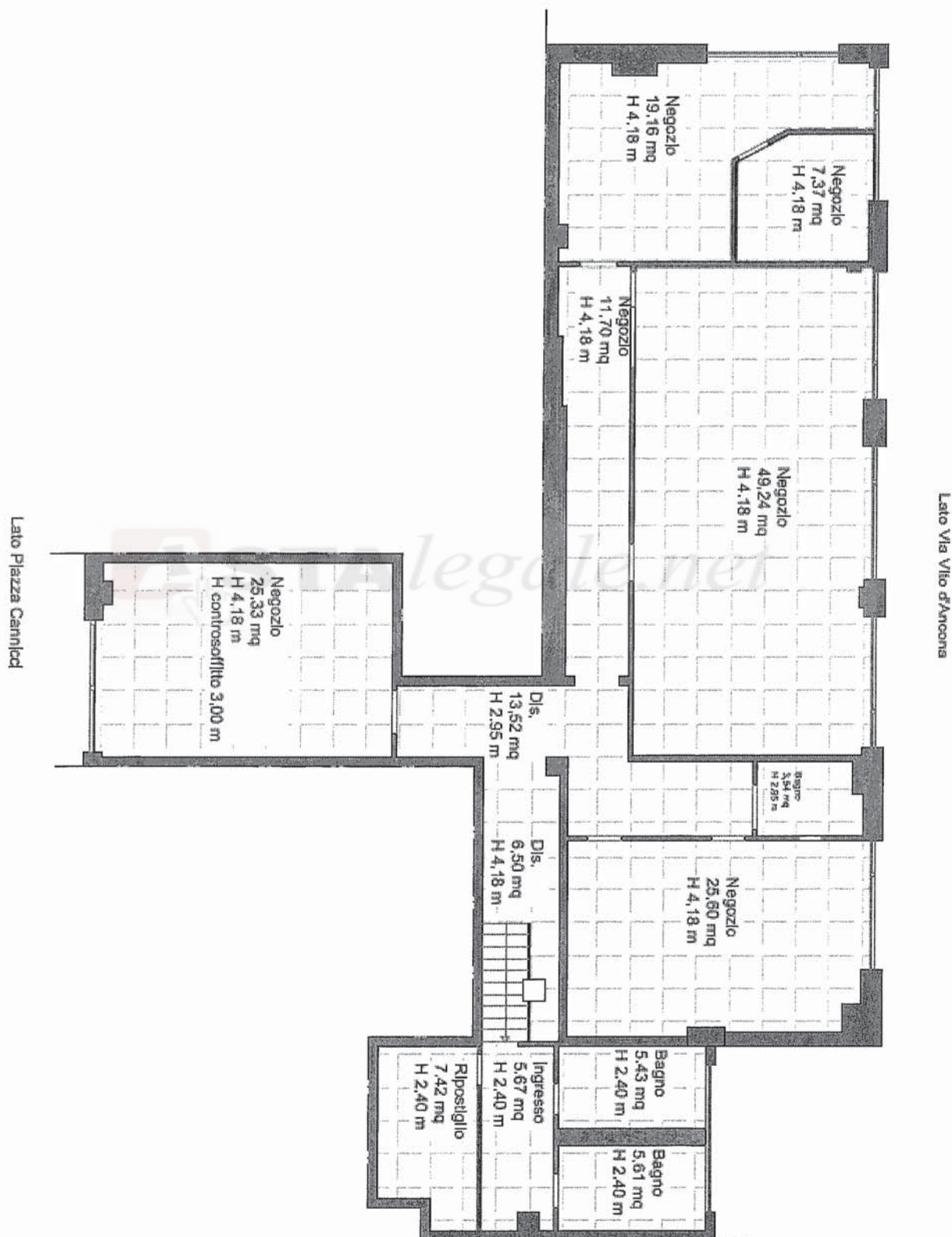
Dalle indagini effettuate il fondo commerciale Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci al Foglio 78 Particella 740 Sub 37 risulta frazionabile come meglio descritto nelle rappresentazioni grafiche seguenti, con le seguenti caratteristiche

	Unità immobiliari	Superficie lorda commerciale
Fondo allo stato attuale	Un unico fondo commerciale	219,196 mq

	Unità immobiliari		Superficie lorda commerciale	
	A	B	A	B
Frazionamento tipologia 1	Fondo con accesso da Via d'Ancona	Fondo con accesso da Piazza Cannicci	144,166 mq	75,03 mq

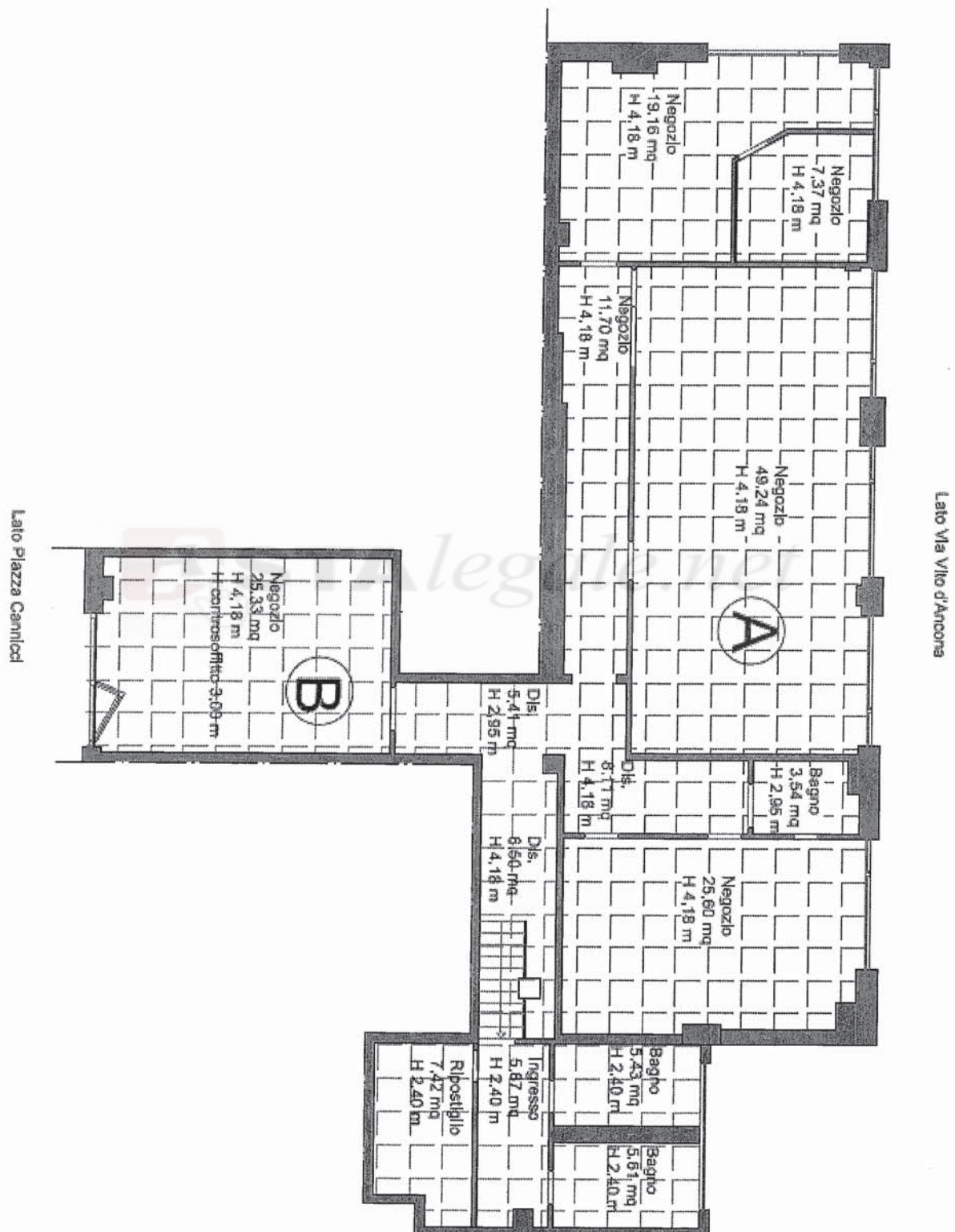
	Unità immobiliari		Superficie lorda commerciale	
	C	D	C	D
Frazionamento tipologia 2	Fondo con accesso da Via d'Ancona	Fondo con accesso da Piazza Cannicci e da Via d'Ancona	111,543 mq	107,653 mq

STATO ATTUALE DEL BENE



Fondo originario in colore Arancione

FRAZIONAMENTO TIPOLOGIA 1

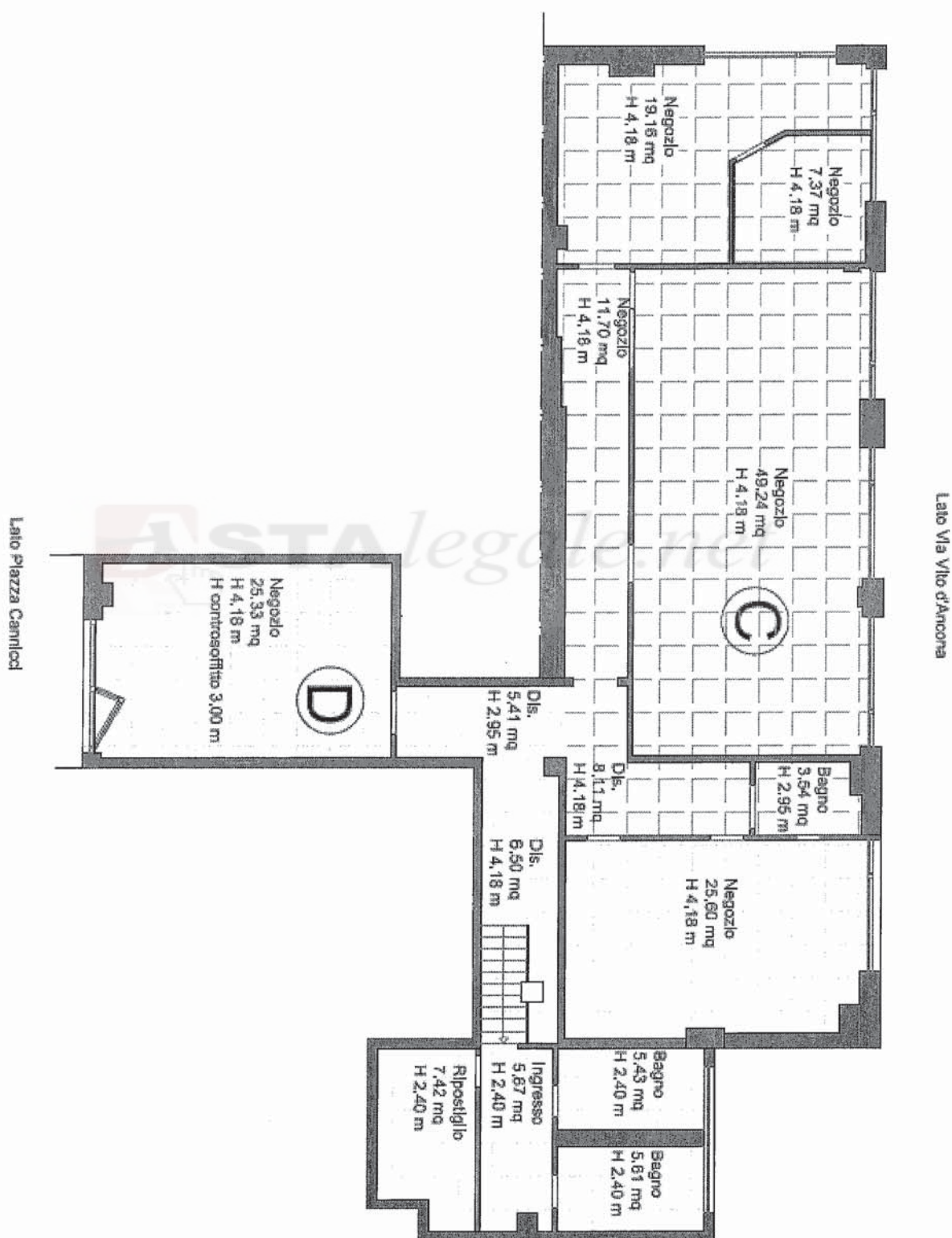


Fondo A rappresentato in colore Magenta

Fondo B rappresentato in colore Verde

Ing. Giovanna Benvenuti Via del Romito, 62/b 50134 Firenze Fi – T/F 0553841816 – g.benvenuti@ingegneriaperambiente.it

FRAZIONAMENTO TIPOLOGIA 2



Fondo C rappresentato in colore Ciano

Fondo D rappresentato in colore Giallo

Ing. Giovanna Benvenuti Via del Romito, 62/b 50134 Firenze FI – T/F 0553841816 – g.benvenuti@ingegneriaperambiente.it

2° Quesito: *Indichi quali valori potrebbero essere attribuiti ai due lotti tenuto conto delle attuali condizioni di mercato ed altresì quale appare allo stato il valore più realistico e aderente all'andamento del mercato nel caso di vendita del bene in un unico lotto.*

2.A) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE ALLO STATO ORIGINARIO – ATTUALE

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un negozio distribuito su un livello posto al piano terreno con ingresso principale da Piazza Cannicci oltre piano mezzanino il tutto costituito da 3 ampi vani con accesso da Via Vito d'Ancona di cui uno in angolo con Via Vito d'Ancona e Via Lega comprendente un ripostiglio, oltre a corridoio interno, bagno senza finestra, disimpegni vari, piano mezzanino comunicante mezzo ampia scala interna costituito da 2 bagni senza finestra e un ampio ripostiglio e vano con ingresso e sporto dalla Piazza Cannicci. I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

NEGOZIO

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... P T mq 190,22
- Piano Mezzanino mq 28,96
- TOTALE mq 219,18
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 164,52
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
- Altezza H PT variabile da 2,95 ml 4,18
- Altezza H P_{MEZZANINO} ml 2,40
- vani – locali..... n° 6
- servizi igienici n° 3

Volumetria lorda dell'immobile:

- P.T.
- mt. 171,74 x h 4,18..... mc 717,87
- P.T.
- mt. 18,48 x h 2,95 mc 54,516
- P_{MEZZANINO}
- mt. 28,96 x h 2,40 mc 69,504

Totale volume mc 841,89

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal *NEGOZIO* ad uso commerciale, ha una superficie commerciale di mq 219,18 così calcolata:

Negozio	mq 219,18	pari a 100%	mq 219,18
			mq 219,18

FRAZIONAMENTO TIPOLOGIA 1

NEGOZIO A

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... P T mq 144,166

- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 124,72

- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)

Altezza H PT variabile da 2,95 ml 4,18

- vani – locali..... n° 4

- servizi igienici n° 1

Volumetria lorda dell'immobile:

P.T. mt. 121,15 x h 4,18..... mc 506,407

P.T. mt. 3,57 x h 2,95 mc 10,443

Totale volume mc 516,85

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal *NEGOZIO* ad uso commerciale, ha una superficie commerciale di mq 144,166 così calcolata:

Negozio	mq 144,166	pari a 100%	mq 144,166
			mq 144,166

NEGOZIO B

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... P T mq 46,067

..... Piano Mezzanino mq 28,963

TOTALE mq 75,03

- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 61,37

- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)

Altezza H PT variabile da 2,95 ml 4,18

Altezza H P_{MEZZANINO} ml 2,40

- vani – locali..... n° 2

- servizi igienici n° 2

Volumetria lorda dell'immobile:

P.T. mt. 31,83 x h 4,18..... mc 133,049

P.T. mt. 5,41 x h 2,95 mc 15,959

P_{MEZZANINO} mt. 28,96 x h 2,40 mc 69,504

Totale volume mc 218,512

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal *NEGOZIO* ad uso commerciale, ha una superficie commerciale di mq 75,03 così calcolata:

Negozio	mq 75,03	pari a 100%	mq 75,03
			mq 75,03

FRAZIONAMENTO TIPOLOGIA 2

NEGOZIO C

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... P T mq 111,543

- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 99,12

- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)

Altezza H PT variabile da 2,95 ml 4,18

- vani – locali..... n° 3

- servizi igienici n° 1

Volumetria lorda dell'immobile:

P.T. mt. 107,957 x h 4,18..... mc 451,260

P.T. mt. 3,57 x h 2,95 mc 10,443

Totale volume mc 461,703

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal *NEGOZIO* ad uso commerciale, ha una superficie commerciale di mq 111,543 così calcolata:

Negozio	mq 111,543	pari a 100%	mq 111,543
			mq 111,543

NEGOZIO D

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... P T mq 78,69

..... Piano Mezzanino mq 28,963

TOTALE mq 107,653

- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 86,97

- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)

Altezza H PT variabile da 2,95 ml 4,18

Altezza H P_{MEZZANINO} ml 2,40

- vani – locali..... n° 2

- servizi igienici n° 2

Volumetria lorda dell'immobile:

P.T. mt. 57,43 x h 4,18..... mc 240,057

P.T. mt. 5,41 x h 2,95 mc 15,959

P_{MEZZANINO} mt. 28,96 x h 2,40 mc 69,504

Totale volume mc 325,52

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal *NEGOZIO* ad uso commerciale, ha una superficie commerciale di mq 107,653 così calcolata:

Negozio	mq 107,653	pari a 100%	mq 107,653
			mq 107,653

2.B) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

- Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, e cioè nell'Aprile 2016, si potrebbe verificare. Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

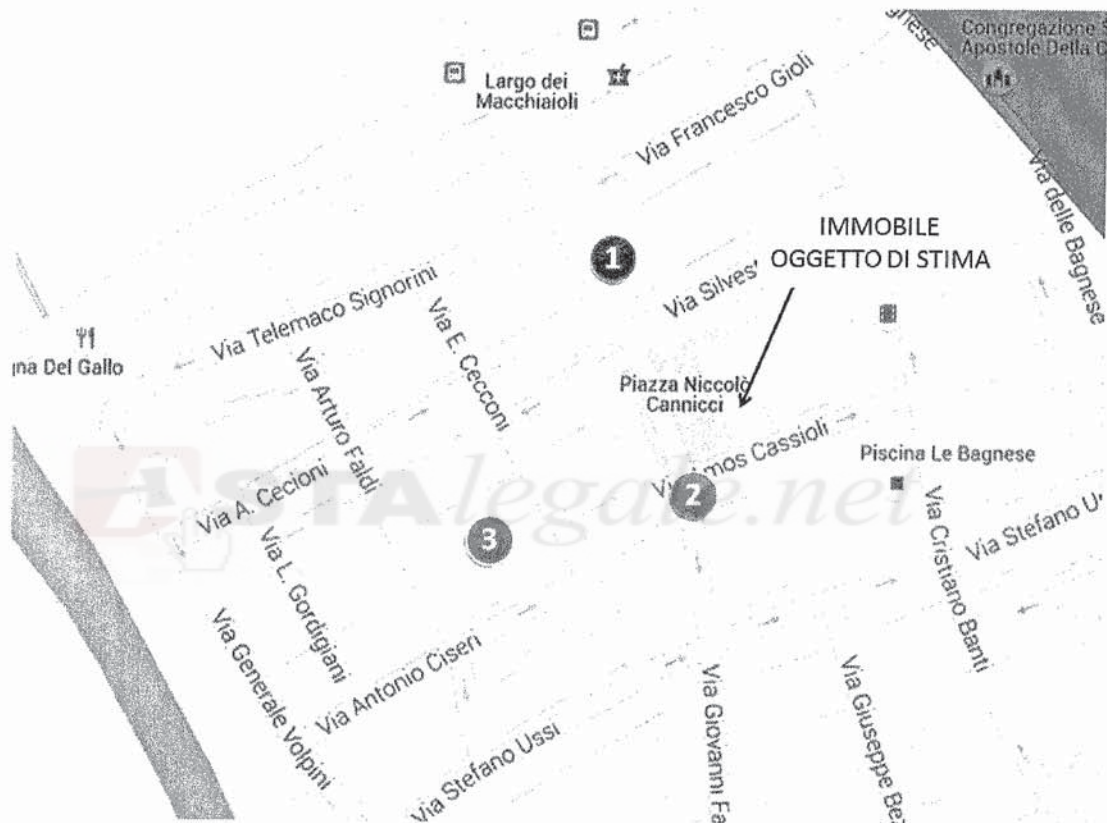
Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi. Infine, si considereranno le informazioni assunte presso l'*AGENZIA DEL TERRITORIO Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI* Provincia: *firenze* Semestre: *I – 2015* Comune: *Scandicci* Fascia/zona: *Centrale/CENTRO*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	800	1400	L
Negozi	NORMALE	1800	3100	L

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

3.B) I COMPARATIVI

Dalle indagini effettuate dalla scrivente nelle vicinanze del fondo oggetto di stima risultano in vendita n. 3 immobili con caratteristiche comparabili al bene in oggetto. I comparativi individuati risultano essere situati nelle strette vicinanze del fondo oggetto di stima e con caratteristiche costruttive comparabili.



Immobile comparativo 1

Tipologia immobile: Negozio in posizione angolare con 4 vetrine composto da due vani, un servizio igienico ed un magazzino interrato collegato internamente oltre a un piazzale/terrazza adiacente al negozio.

Superficie commerciale: 73 mq

Prezzo richiesto: 170.000 Euro

Valore richiesto in Euro/mq: 2328,76

Fonte: Annuncio immobiliare

Immobile comparativo 2

Tipologia immobile: Fondo commerciale angolare di 70 mq.ca con altezza pari 3,50 metri dotato di quattro sporti su strada e servizio oltre magazzino al piano seminterrato di 90 mq collegato direttamente con il negozio dotato di secondo accesso carrabile - completa la proprietà un cortile tergo a comune con l'unità immobiliare adiacente.

Superficie commerciale: $70 \text{ mq} + 90 \text{ mq} \cdot 0.3 = 97 \text{ mq}$

Prezzo richiesto: 218.000 Euro

Valore richiesto in Euro/mq: 2247,42

Fonte: Annuncio immobiliare

Immobile comparativo 3

Tipologia immobile: Laboratorio /fondo artigianale ampiamente finestrato dotato di zona ufficio e servizio

Superficie commerciale: 150 mq

Prezzo richiesto: 190.000 Euro

Valore richiesto in Euro/mq: 1266,66

Fonte: Annuncio immobiliare

Dei tre comparativi individuati gli immobili del comparativo 1 e 2 sono rappresentati da fondi commerciali con caratteristiche analoghe al bene oggetto di stima. Per quanto concerne il comparativo n. 3 si tiene a precisare che trattasi di Laboratorio artigianale situato al piano seminterrato, con conseguente valore commerciale inferiore ai comparativi 1 e 2.

11.B) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

- Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (si considerano LIBERI), la consistenza delle unità, la commercializzazione della piena proprietà, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
- Procedimento sintetico - In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva, così come richiesto dal quesito posto, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:
 - **Negozio** ➔ da € 1800 a € 3100 circa al mq lordo.Tenuto ora conto che:
 - tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
 - lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

— l'immobile in oggetto risulta LIBERO;

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie:

- Negozio allo stato attuale € **1600.00** mq lordo
- Negozio A € **1550.00** mq lordo
- Negozio B € **1700.00** mq lordo
- Negozio C € **1550.00** mq lordo
- Negozio D € **1650.00** mq lordo

Presa visione degli immobili con sopralluogo del 9 Febbraio 2016 e constatato che:

- il bene risulta non utilizzato;
- il bene risulta carente di manutenzione ordinaria e straordinaria;

Presa visione dell' AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE del 22 dicembre 2015 e considerato il prezzo base per le offerte residuali pari a € 230.400,00 (duecentotrentamilaquattrocento/00)

Considerati inoltre gli andamenti del mercato e le relative vendite di immobili simili nel contesto di riferimento, anche alla luce della tipologia di vendita, vendita venale del bene mediante asta giudiziaria, la scrivente CTU ritiene congruo decurtare i valori al mq indicati del 35%, ritenendo congrui i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie:

- Negozio allo stato attuale € 1040.00 mq lordo arrotondabili a € **1050.00** mq lordo
- Negozio A € 1007.50 mq lordo arrotondabili a € **1000.00** mq lordo
- Negozio B € 1105.00 mq lordo arrotondabili a € **1100.00** mq lordo
- Negozio C € 1007.50 mq lordo arrotondabili a € **1000.00** mq lordo
- Negozio D € 1072.50 mq lordo arrotondabili a € **1050.00** mq lordo

VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici commerciali degli immobili riportate al § 2.C della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto.

IMMOBILE ALLO STATO ORIGINARIO – ATTUALE

Negozio piano terra con sporto sulla Piazza Cannicci e sulla retrostante Via Vito d'Ancona

$$\rightarrow \text{mq } 219,19 * 1050 \text{ €/mq} = 230.149,50$$

Diconsi: Euro duecentotrentamilacentotrentanove/50;

Arrotondabili a **Euro 230.150,00** ÷

Diconsi **Euro duecentotrentamilacentocinquanta/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FRAZIONAMENTO TIPOLOGIA 1

NEGOZIO A

Negozio piano terra con sporto su Via Vito d'Ancona dotato di un bagno

$$\rightarrow \text{mq } 144,166 * 1000 \text{ €/mq} = 144.166,00$$

Diconsi: Euro centoquarantaquattromilacentosessantasei/00;

Arrotondabili a **Euro 144.150,00** ÷

Diconsi **Euro centoquarantaquattromilacentocinquanta /00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

NEGOZIO B

Negozio piano terra con sporto sulla Piazza Cannicci dotato di due bagni

$$\rightarrow \text{mq } 75,03 * 1100 \text{ €/mq} = 82.533,00$$

Diconsi: Euro ottantaduemilacinquecentotrentatre/00;

Arrotondabili a **Euro 82.500,00** ÷

Diconsi **Euro ottantaduemilacinquecento /00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FRAZIONAMENTO TIPOLOGIA 2

NEGOZIO C

Negozi piano terra con sporto sulla Piazza Cannicci e sulla retrostante Via Vito d'Ancona

$$\rightarrow \text{mq } 111,543 * 1000 \text{ €/mq} = 111.543,00$$

Diconsi: Euro centoundicimilacinquecentoquarantatre/00;

Arrotondabili a **Euro 111.550,00** ÷

Diconsi **Euro centoundicimilacinquecentocinquanta /00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

NEGOZIO D

Negozi piano terra con sporto su Via Vito d'Ancona dotato di un bagno

$$\rightarrow \text{mq } 107,653 * 1050 \text{ €/mq} = 113.035,65$$

Diconsi: Euro centotredicimilatrentacinque/65;

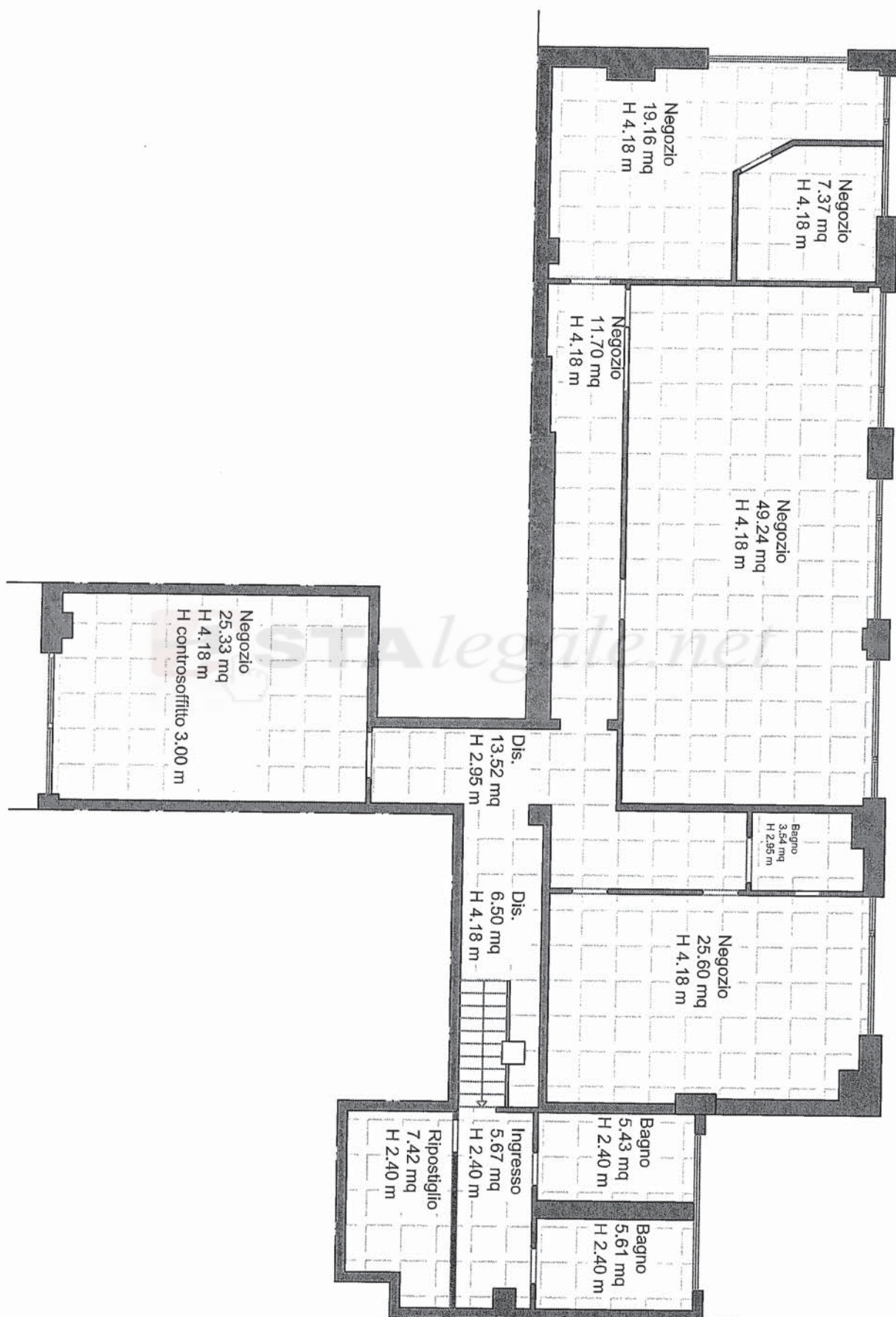
Arrotondabili a **Euro 113.000,00** ÷

Diconsi **Euro centotredicimila/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

* * * * *

Lato Via Vito d'Ancona

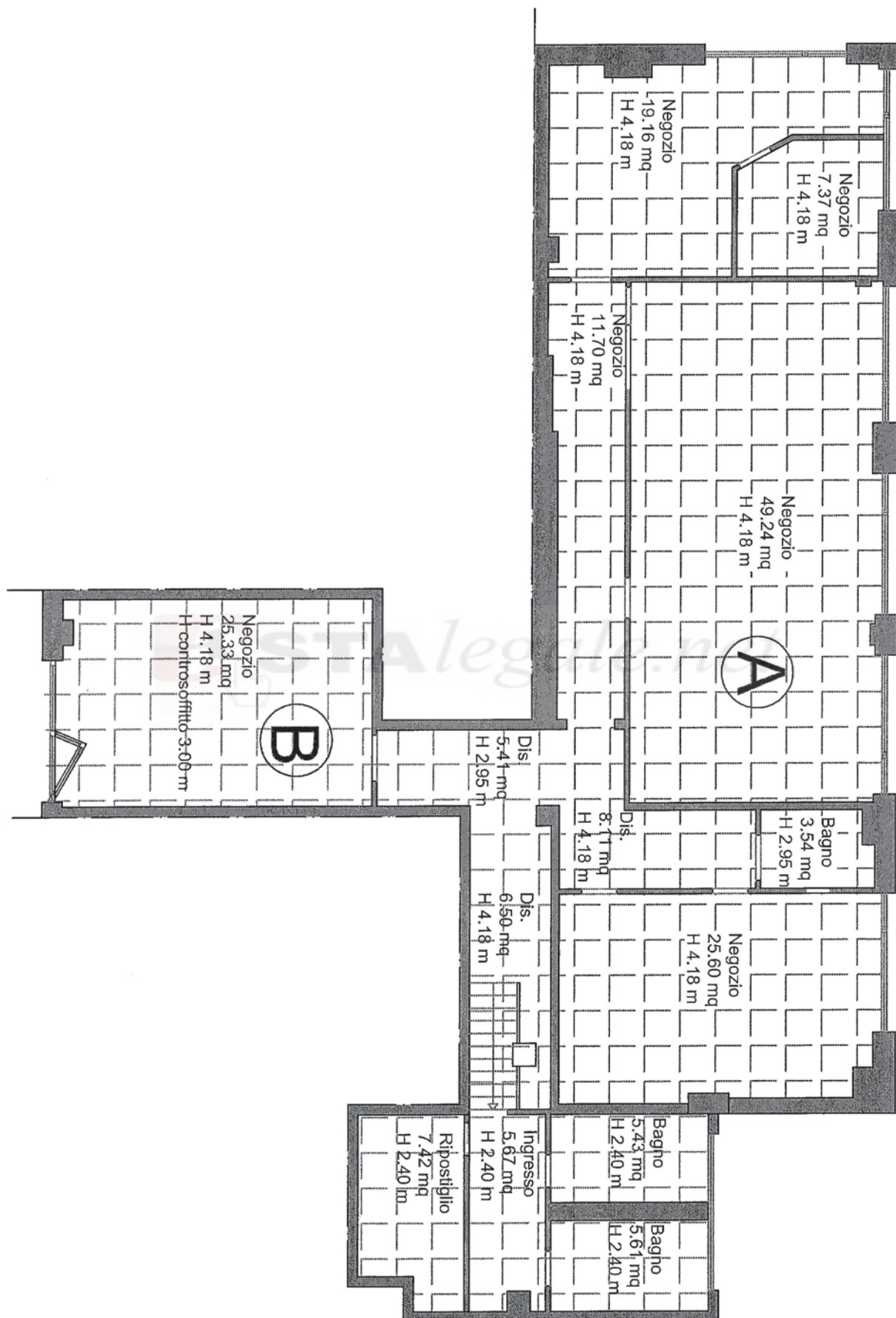


Lato Piazza Cannicci

COMUNE DI SCANDICCI (FI) - PIAZZA CANNICCI, 7

TAVOLA A - SOLUZIONE 1

Lato Via Vito d'Ancona

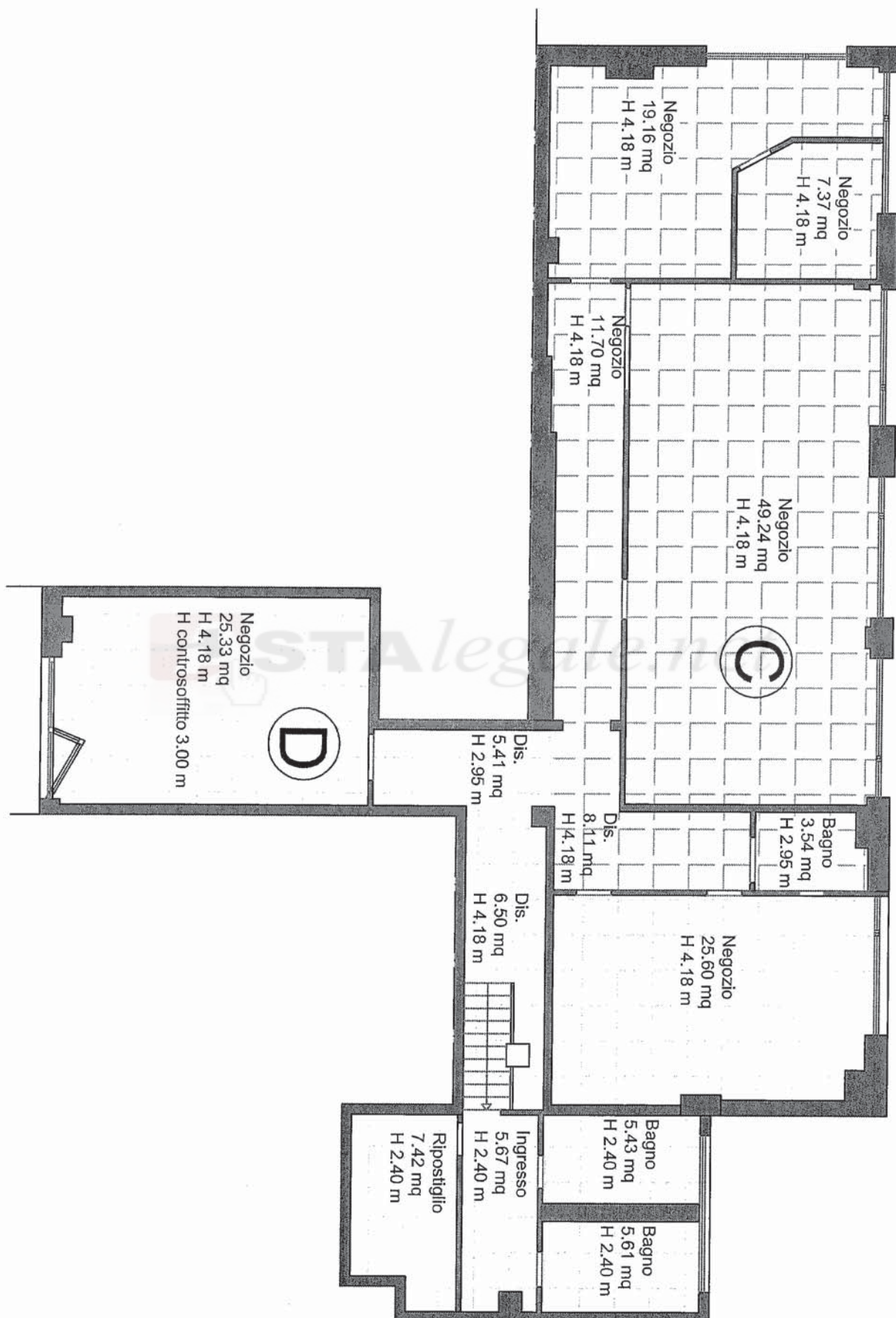


Lato Piazza Cannicci

COMUNE DI SCANDICCI (FI) - PIAZZA CANNICCI, 7

TAVOLA B - SOLUZIONE 2

Lato Via Vito d'Ancona



Lato Piazza Cannicci

COMUNE DI SCANDICCI (FI) - PIAZZA CANNICCI, 7

TAVOLA C - SOLUZIONE 3

