



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimento di: [REDACTED]

Sentenza del Tribunale di Firenze del 06/12/2016 n°285/2016

GIUDICE DELEGATO: dott. Cosmo Crolla

CURATORE FALLIMENTARE: dott. Elisa Ciari

PERITO ESTIMATORE: arch. Luca Baragli

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' [REDACTED]

srl, E PRECISAMENTE POSTI IN COMUNE DI FIRENZE

- zona PONTE a EMA

- zona FORTE BELVEDERE

Premessa

Con riferimento al Fallimento n°285/2016 del 06/12/2016 [REDACTED]

[REDACTED] il sottoscritto arch. Baragli Luca nato a Firenze il 26 giugno 1959, codice fiscale BRG LCU 59H26 D612S residente in Bagno a Ripoli via degli Olmi n°19 iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n°3665 con studio in Firenze viuzzo delle Lame n°1/3, nella qualità di perito estimatore incaricato per la valutazione estimativa del patrimonio immobiliare di proprietà [REDACTED] rassegna la presente relazione di perizia.

Per l'espletamento dell'incarico, presa visione della documentazione già agli atti, sono state eseguite ulteriori indagini per la completa identificazione degli immobili, acquisendo presso i competenti uffici dell'Agenzia

del Territorio e dell'amministrazione comunale, della documentazione catastale ed urbanistica di rilevanza ai fini estimativi, eseguendo i sopralluoghi agli immobili medesimi, per verificarne identità e per rilevarne stato e consistenza effettiva, e svolgendo le rituali indagini di mercato per la corretta valutazione estimativa richiesta.

Per la determinazione delle consistenze delle unità immobiliari si è proceduto, dopo la misurazione delle stesse unità, al calcolo delle superfici, considerando come superfici, la superficie commerciale, che comprende oltre all'area effettiva dell'unità immobiliare (superficie di calpestio) anche la superficie delle pareti interne; inoltre, con finalità rivolte ad avere una superficie unica da moltiplicare con il valore unitario stimato, che chiameremo superficie ragguagliata, abbiamo sommato la superficie principale (tipo: uffici, spazi lavorativi, abitazioni) con la superficie secondaria, quando presente (tipo: magazzini seminterrati, piani ammezzati, verande, soppalchi, ecc.) opportunamente "abbattuta" con dei coefficienti per allinearla così, nella valutazione alla superficie principale.

La relazione che segue, corredata dalle planimetrie catastali, dalle visure catastali e dalla documentazione fotografica, è divisa in due capitoli, ciascuno dei quali relaziona gli immobili rispetto all'ubicazione; inoltre ogni capitolo è stato impostato mediante la suddivisione in cinque paragrafi nei quali si riporta:

- provenienza
- identificazione e descrizione delle caratteristiche edilizie
- rappresentanza catastale
- situazione urbanistica

- valutazione

FIRENZE zona PONTE a EMA

Provenienza

I beni oggetto di perizia risultano di proprietà [REDACTED] a seguito di atto di mutamento di denominazione del 09/11/2016 repertorio n°47.376 raccolta n°23.291 rogante notaio Vincenzo Gonnella registrato a Firenze il 16/11/2016 al n°15339 serie 1T.

Identificazione e descrizione delle caratteristiche edilizie

L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta essere una porzione da terra a cielo di un fabbricato, posto in comune di Firenze, località Ponte a Ema, più precisamente in via Duca di Calabria n°1/1 (già via Benedetto Fortini); l'intero edificio risulta fornito di resede circostante adibito a parcheggi, aree a verde e carrabilità interna.

La proprietà in parola risulta essere la porzione terra-tetto a destra per chi guarda il fabbricato dalla pubblica via, i confini risultano essere i seguenti: proprietà [REDACTED]

La zona dove è posto l'edificio si presenta come una località con spiccata vocazione produttiva, commerciale e direzionale, visto gli insediamenti presenti ed il suo ottimo sistema viario, rappresentato dalla vicinanza con il casello di Firenze sud dell'autostrada A1 e da una buona rete stradale che la collega, in breve tempo con Firenze viale Europa e quindi il centro città, oltre a centri urbani minori come Grassano, Antella e Bagno a Ripoli.

L'intero fabbricato, che esprime nel suo insieme un'apprezzabile composizione architettonica, caratterizzata dalla finestratura continua che ne detta

le geometrie e dai cunei vetrati che delimitano i vari ingressi, risulta realizzato con struttura portante in cemento armato pre-fabbricato (sistema pilastri-travi), solai in cemento armato prefabbricati tipo a tegoli: per quanto riguarda il piano terra, primo e copertura, mentre il solaio del piano ammezzato risulta realizzato con strutture in acciaio, i tamponamenti esterni sono creati con pannelli in cemento armato prefabbricato con finitura esterna in ghiaietto, gli infissi esterni sono in alluminio elettro-colore e vetro; il resede circostante si presenta formato da un corsello carrabile, che rappresenta la viabilità interna del fabbricato, inoltre il lotto di terreno è fornito di aree adibite a parcheggi ed aree a verde, il perimetro del lotto stesso è fornito di recinzione realizzata con muretto con sovrastante ringhiera in ferro, bordata di siepe in lauro.

L'unità immobiliare periziata, risulta distribuita su più piani e precisamente: piano seminterrato, piano terra rialzato, piano ammezzato e piano primo; gli stessi piani sono forniti di due gruppi di collegamento, formati ciascuno, da vano scala e montacarichi, che assicurano la comunicazione verticale; inoltre il piano seminterrato è raggiungibile anche dagli autoveicoli attraverso una rampa che si collega al corsello carrabile.

La proprietà immobiliare si presenta così, come di seguito descritta:

- piano seminterrato (con una altezza interna minima di circa ml. 3,05 e massima di ml. 3,50) formato da due ampi vani, un corridoio, due wc di cui uno fornito di anti-wc, oltre centrale termica e ripostiglio, questi ultimi due con accesso dall'esterno del fabbricato, oltre ulteriore vano tecnico, esterno al fabbricato (a destra per chi arriva al piano dalla rampa carrabile)

- piano terra rialzato (con un'altezza interna di circa ml.4,00 nella porzione controsoffittata e di circa ml. 2.70 nella porzione con soprastante piano ammezzato) che si presenta principalmente a pianta libera, e cioè formato da grandi vani delimitati dalle pareti perimetrali (esterne ed interne) dai gruppi di collegamento (scale e montacarichi) e da alcune pareti interne; il piano si completa con due vani uffici e un gruppo di servizi igienici formato da tre wc forniti da due anti-wc che permette la divisione di genere (uomo-donna)

- piano ammezzato (con altezza interna minima di circa ml. 2.15 e massima di circa ml. 2.60) composto da quattro vani adibiti ad ufficio, magazzino, archivio, oltre un gruppo di servizi igienici formato da tre wc forniti di anti-wc

piano primo (con altezza interna di circa ml. 2,75) formato da più vani, opportunamente distribuiti, oltre un gruppo di servizi igienici formato da tre wc forniti da due anti-wc che permette la divisione di genere (uomo-donna) e un altro wc fornito di anti-wc.

La proprietà si completa con ampio resede esclusivo ubicato attorno ai tre prospetti di proprietà e risulta così formato: corsello carrabile (viabilità, area di manovra, carico e scarico merci) aree adibite a parcheggio esclusivo in cui si trovano i posti auto, oltre ad aree a verde e volumi tecnici.

Le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare risultano essere le seguenti:

- pareti divisorie interne, in parte in laterizio intonacato e tinteggiato, in parte in cartongesso tinteggiato ed in parte in pareti prefabbricate con

moduli in laminato plastico e vetro

- pavimenti in parte in cemento ed in parte in ceramica, rivestimenti in

ceramica

- infissi interni in parte in legno verniciati ed parte in laminato plasti-

co, oltre porte taglia-fuoco per compartimentazione al piano seminterrato

- controsoffitto in doghe di alluminio in parte del piano terra e tutto il piano primo

- impianto con ventilconvettori (fan-coil) per la distribuzione di aria

calda e fredda

Nel suo insieme si riscontra un discreto stato di manutenzione, fatta ecce-

zione di alcuni elementi deteriorati, dovuti probabilmente, ad una non pun-

tuale manutenzione eseguita nei decenni; da evidenziare la pavimentazione in

ceramica lesionata in diverse zone nei vari piani, principalmente al piano

terra rialzato.

Le consistenze sono state ottenute a seguito dell'elaborazione delle misure

rilevate in sede di sopralluogo e risultano essere la seguente:

piano seminterrato mq. 700,00

piano terra rialzato mq. 675,00

piano ammezzato mq. 305,00

piano primo mq. 675,00

resede mq. 2.300,00

Superficie ragguagliata (calcolata come da procedura narrata in premessa)

piano seminterrato mq. 700,00 x 0,60 = mq. 420,00

piano terra rialzato mq. 675,00 x 1,00 = mq. 675,00

piano ammezzato mq. 305,00 x 0,50 = mq. 152,50

piano primo mq. 675,00 x 1,00 = mq. 675,00

resede mq. 2.300,00 x 0,10 = mq. 230,00

totale mq. 2.152,50 arrotondato a mq. 2150,00

Rappresentanza catastale

Al C.U. del comune di Firenze la proprietà è censita in giusto conto a

ed inscritta nel foglio di mappa n°145 zona censuaria 3 e precisamente:

- particella n°96 sub 1 categoria D8 rendita euro 8.521,54 via Benedetto

Fortini n°140 piano S1-T-1°

La planimetria catastale corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni; giusta la rappresentanza catastale nell'identificazione del bene (foglio, particella e subalterno), ma non risulta corretta la categoria (D8) oltre all'indirizzo che in atti risulta essere ancora via Benedetto Fortini invece dell'attuale via Duca di Calabria, inoltre nella mappa catastale non sono riportati i volumi tecnici.

Situazione urbanistica

Il fabbricato, di cui la proprietà oggetto di perizia è porzione, risulta costruito e modificato in forza dei seguenti atti abilitativi:

- concessione edilizia n°733 del 05/01/1984 per la costruzione di edificio industriale

- concessione edilizia n°1703 del 03/12/1987 per rinnovo di concessione n°733 del 05/01/1984

- concessione edilizia n°111 del 16/07/1988 per varianti alla costruzione di edificio industriale

- concessione edilizia n°88 del 08/06/1989 per varianti alla costruzione di edificio industriale

- variante finale ai sensi dell'art. 15 legge n°47/85 convalidata con concessione n°99 del 17/07/1989 varianti alla costruzione di edificio industriale

- in data 05/11/1996 è stata depositata domanda per l'autorizzazione all'agibilità, con agibilità attestata ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art.4 del DPR n°425 del 1994 per fabbricato ad uso industriale di nuova costruzione

- comunicazione per la realizzazione di opere interne ai sensi dell'art.26 legge n°47/85 depositato in data 21/09/1990 pratica n°3205

- autorizzazione edilizia n°760 del 1994 per la installazione di volume tecnico costituito da cabina elettrica

- dia progetto n°544 del 09/02/2004 per modifiche interne

- dia progetto n°4612 del 27/07/2007 per modifiche interne

- dia progetto n°1708 del 07/04/2009 per modifiche interne

Lo stato dei luoghi corrisponde ai sopra descritti atti abilitativi, pur riscontrando alcune difformità consistenti nel fatto che in alcune zone del fabbricato si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, così pure si individua la diversa posizione di alcuni controsoffitti, oltre a rilevare, nei servizi igienici del piano terra, un'altezza minore di alcuni centimetri all'altezza di 240 cm.; inoltre si rileva piccole diversità nei volumi tecnici ubicati nel resede esclusivo (lato torrente Ema).

Valutazione

Per la determinazione del più probabile valore del bene oggetto di perizia,

tenendo presente la congiuntura economica che ha portato il mercato immobiliare in flessione, è stato adottato il criterio di stima per comparazione diretta (valore di mercato); a tale scopo lo scrivente ha effettuato una puntuale indagine di mercato su immobili simili a quello da stimare (beni comparabili), con parametri simili del tipo: caratteristiche, stato di manutenzione, ubicazione sul territorio, tipologia, destinazione, che sono stati compravenduti e che rappresentano una media della quotazione immobiliare; tale indagine è stata eseguita attraverso la consultazione di diverse agenzie immobiliari, e operatori del settore, nonché consultando riviste specializzate, oltre a consultare la banca dati "OMI osservatorio immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

L'analisi sopra descritta è stata eseguita considerando la destinazione dell'immobile come produttiva, ma tenendo presente la sua potenzialità di cambio di destinazione e diventare così un immobile a destinazione commerciale o direzionale (oggi consentito dal vigente Regolamento Urbanistico del comune di Firenze); a mio parere, il bene stimato, viste le sue caratteristiche, presenta una vocazione più commerciale/direzionale che produttiva, ed in considerazione del fatto che le destinazioni commerciale o direzionale hanno una quotazione immobiliare più alta della destinazione produttiva, ho tenuto conto di questa possibilità, tenendo presente pure i costi da sostenere per questo, eventuale, cambio di destinazione (oneri comunali ed opere per miglioramento della prestazione energetica).

Inoltre, il giudizio di stima che segue ha tenuto in considerazione, oltre alle cose già esposte, anche le peculiarità del bene periziato, che schematicamente possono essere così descritte: ottima ubicazione per un bene con

destinazione sia produttiva che commerciale o direzionale, piacevole composizione architettonica, il fatto di essere una porzione terra-tetto con ampio resede esclusivo, versatilità della tipologia per così dire "a pianta libera" e quindi la possibilità di modificare gli interni, senza influire sulla staticità del fabbricato, libertà progettuale confortata anche dalla finestratura continua, distribuita sui tre lati esterni dell'unità immobiliare, possibilità di frazionamento (almeno in due unità immobiliari) vista la presenza di due ingressi e di due gruppi scala-montacarichi; oltre a ciò, il giudizio di stima, non ha potuto ignorare il fatto che la proprietà si trova in uno stato di conservazione non perfetto, per cui necessità di opere di manutenzione.

In conclusione alla dettagliata analisi, che come descritto, è formata da fattori positivi e fattori negativi, trovo adeguato indicare in € 1.350,00 a mq. il più probabile valore a mq. per il bene oggetto di stima, per cui risulta:

Superficie commerciale mq. 2150,00 x € 1.350,00 = € 2.902.500,00

FIRENZE zona FORTE BELVEDERE

Provenienza

I beni oggetto di perizia risultano di proprietà [REDACTED] a seguito di atto di mutamento di denominazione del 09/11/2016 repertorio n°47.376 raccolta n°23.291 rogante notaio Vincenzo Gunnella registrato a Firenze il 16/11/2016 al n°15339 serie 1T.

Identificazione e descrizione delle caratteristiche edilizie

L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta essere una porzione di un fabbricato ubicato in via Costa di San Giorgio nelle immediate vicinanze di

via Costa Scarpuccia "nelle ripide colline tra l'Arno e Palazzo Pitti, vici-

no al Ponte Vecchio..." tessuto urbano di epoca medicevale, al di là

dell'Arno, a ridosso dell'unico ponte che collegava, un tempo, alla città.

Come descritto, la zona di cui parliamo è rappresentata quindi dalla porzio-

ne di centro storico posta a ridosso di ponte Vecchio e di Palazzo Pitti, in

posizione semi-collinare, luogo carico di fascino e storia, senza dubbio uno

dei punti più esclusivi della città di Firenze.

L'intero fabbricato rivela le sue qualità architettoniche attraverso una so-

brietà stilistica che trova il suo punto di forza nella serialità, cioè nel-

la continuità degli edifici, che ne loro insieme, compongono la strada stes-

sa, realizzando così un luogo irripetibile.

L'edificio risulta realizzato con struttura portante in muratura mista di

pietrame e mattoni, solai in parte in legno e laterizio ed in parte in volte

in muratura, copertura costruita con struttura portante in legno e lateri-

zio, con manto in coppi ed embrici, prospetti intonacati e tinteggiati.

La proprietà in parola risulta essere l'unità immobiliare adibita a civile

abitazione posta al piano terreno, con ingresso (doppio) da vano scale con-

dominiale in fregio al civico 28 di via Costa di San Giorgio, a sinistra per

chi guarda il fabbricato dalla pubblica via; i confini risultano essere i

seguenti: proprietà [REDACTED] via Costa di San Giorgio, parti condominiali da

più lati, s.s.a.

L'appartamento risulta formato da ampio soggiorno, tre camere, zona cottura,

due wc-doccia, ingresso, disimpegni, veranda, oltre soppalchi.

Le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare risultano essere le se-

quenti:

- pareti divisorie interne, in parte in muratura mista di pietrame e mattoni, ed in parte in muratura di mattoni (sia muratura di mattoni sodi, sia muratura di mattoni forati), tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate

- pavimenti in parte in ceramica ed in parte in parquet, rivestimenti in ceramica

- infissi interni ed esterni in legno verniciati

- riscaldamento singolo a metano

Il tutto in buono stato di manutenzione.

Le consistenze sono state ottenute a seguito dell'elaborazione delle misure rilevate in sede di sopralluogo e risultano essere la seguente:

abitazione mq. 123,00

veranda mq. 6,00

soppalchi mq. 20,00

Superficie ragguagliata (calcolata come da procedura narrata in premessa)

abitazione mq. 123,00 x 1,00 = mq. 123,00

veranda mq. 6,00 x 0,50 = mq. 3,00

soppalchi mq. 20,00 x 0,20 = mq. 4,00

totale mq. 130,00

Rappresentanza catastale

Al C.U. del comune di Firenze la proprietà è censita in giusto conto a

ed iscritta nel foglio di mappa n°173 zona censuaria 1 e precisamente:

- particella n°439 sub 514 categoria A/2 classe 3 consistenza n°8 vani rendita euro 1.755, 95 via Costa San Giorgio n°28 piano T

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, ad eccezione del tramezzo non portante che comporta il frazionamento dell'unità immobiliare, giusta la rappresentanza catastale.

Situazione urbanistica

L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta essere porzione di un complesso immobiliare di remota costruzione, lo stato attuale dei luoghi è frutto di opere eseguite in forza dei seguenti atti abilitativi:

- determina atto n°110/D rilasciata dal comune di Firenze in data 25/05/2010, a seguito di richiesta di condono edilizio ai sensi della legge n°47/85 pratica S/69528 del 30/09/1986

- dia pratica n°6799/04 depositata in data 27/12/2004

- dia pratica n°1696/2009 depositata in data 06/04/2009

- dia in variante pratica n°3381/2009 depositata in data 26/06/2009

- variante finale ai sensi dell'art.142 LRT n°01/2005 depositata in data 21/12/2009 protocollo n°66373/2009

- dia pratica n°5922/2010 depositata in data 21/12/2010 per lavori condominiali consistenti nel rifacimento facciate e tetto

Lo stato dei luoghi corrisponde ai sopradescritti atti abilitativi, pur riscontrando alcune difformità, e precisamente:

- la posa in opera dell'infilso nel locale veranda, non compatibile con i documenti autorizzativi

- la realizzazione del punto cottura nella sua attuale posizione, non ammissibile con il rapporto aero-illuminante del vano soggiorno

- la posa in opera di tramezzo non portante tra ingresso e disimpegno che comporta il frazionamento dell'unità immobiliare

Valutazione

Per la determinazione del più probabile valore del bene oggetto di perizia, tenendo presente l'attuale fase economica che ha creato la particolare situazione del mercato immobiliare, è stato utilizzato il criterio di stima per comparazione diretta (valore di mercato); a tale scopo lo scrivente ha effettuato un'accurata indagine di mercato su immobili simili a quello da stimare, con parametri simili del tipo: caratteristiche, stato di manutenzione, ubicazione sul territorio, tipologia, che sono stati compravenduti e che rappresentano una media della quotazione immobiliare; tale ricerca è stata eseguita attraverso la consultazione di diverse agenzie immobiliari, e operatori del settore, nonché consultando riviste specializzate, oltre ad interpellare la banca dati " OMI osservatorio immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

Nello specifico, l'analisi sopra descritta è stata eseguita considerando la favorevole posizione dell'appartamento, ubicato in pieno centro storico, a pochi passi da ponte Vecchio e Palazzo Pitti, e quindi in zona ben apprezzata dal mercato immobiliare per acquisti sia per residenza continuativa, sia soprattutto come investimento immobiliare finalizzato a locazione per utenza turistica; inoltre, il giudizio di stima che segue ha tenuto in considerazione, oltre agli argomenti già esposti, anche le caratteristiche del bene periziato, consistenti in un buono stato di manutenzione sia dell'appartamento che presenta finiture di pregio, sia delle parti condominiali come facciate e tetto, non dimenticando l'apprezzabile distribuzione planimetrica che presenta tre camere da letto, oltre doppi servizi igienici ed un ampio soggiorno con vista sulla città; penalizzati invece, risultano

ai fini valutativi alcune realtà riscontrate tipo: il non corretto uso a disimpegno della veranda, la non ammissibile posizione del punto cottura e la posa in opera di tramezzo non portante che fraziona l'appartamento, tali note negative comportano un costo per il loro superamento, oltre al fatto che dovendo togliere il punto cottura dalla sua attuale ubicazione, magari posizionandolo nel soggiorno, comporta una svalutazione del soggiorno stesso, che rappresenta attualmente il vano di maggior pregio dell'appartamento.

In conclusione alla dettagliata analisi, che come descritto, è formata da fattori positivi e fattori negativi, trovo adeguato indicare in € 4.200,00 a mq. il più probabile valore a mq. per il bene oggetto di stima, per cui risulta:

Superficie commerciale mq. 130,00 x € 4.200,00 = € 546.000,00

Allegati:

A - documentazione fotografica

B - planimetrie catastali

C - visure catastali

Firenze 03/04/2017

Il perito incaricato

arch. Luca Baraghi

