

TRIBUNALE DI FIRENZE

terza sezione civile

.....

Fallimento:

Registro Generale. 91/2016

Giudice: Dr.ssa Silvia Governatori

Curatore: Dr. Massimiliano Rossi

.....

Il sottoscritto Geom. Massimo Barbieri, con studio in Firenze Via
Guglielmo Marconi n°16 iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici del
Tribunale di Firenze, membro associato dell'APE associazione dei
periti e degli esperti della Toscana (istituto per la tutela e qualità della
consulenza giudiziaria) e in possesso del certificato UNI 11588:2014
(valutatore immobili), nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa
Silvia Governatori (vedi allegato n°1) per il fallimento di cui in
oggetto con la presente relazione aggiorno la stima già redatta per il
concordato preventivo e già depositata in data 26/02/2015, per i
beni caduti nell'attivo fallimentare formato da due unità immobiliari
distinte. Lo scrivente C.T.U. aveva ritenuto di suddividere i beni in
due lotti: Lotto 1 e Lotto 2 mentre con la perizia di aggiornamento in
unico lotto e sono inseriti in fabbricato ad uso industriale posto nel
Comune di Castelfiorentino (FI) nella zona artigianale-industriale,
località Malacoda in Via Niccolò Copernico n°4.

A seguito del variato mercato immobiliare attuale rispetto all'epoca
della stima effettuata nel mese di febbraio 2015 e da comunicazione

Via Guglielmo Marconi, 16 - 50131 Firenze
tel. 055 5002046 - fax 055 5001990 - cell. 335 6131511
cod.fisc. BRR MSM 671 16 D612P - partita IVA 04355890483
massimo@studiobarbieri.org - www.studiobarbieri.org

del Curatore a seguito di istanza del 31/05/2016, i beni da considerarsi in unico lotto ai fini della stima liberi e non locati. Pertanto procedo all'aggiornamento del più probabile valore di mercato e rimette la seguente

RELAZIONE

per rispondere compiutamente al quesito suddivide la relazione nei seguenti capitoli:

- 1) Sintesi descrizione dei beni,
- 2) Regolarità urbanistica,
- 3) Verifica CC.RR.II.
- 4) Valore aggiornamento di stima,
- 5) Riepilogo e conclusioni

1) Sintesi descrizione dei beni

La descrizione dei beni di stima sono ripresi dalla perizia già depositata cui fa riferimento la presente integrazione e, in sintesi i due fabbricati 1 e 2 posti nel Comune di Castelfiorentino (FI) zona artigianale-industriale località Malacoda in Via Niccolò Copernico n°4, sono riportati nella seguente foto aerea:

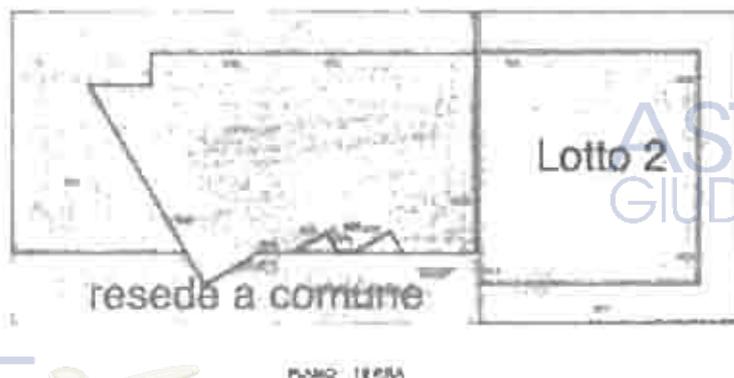


e all'Agenzia delle Entrate del Comune di Castelfiorentino (vedi allegato n°2 e 2a) i beni risultano intestati esattamente alla proprietà liquidazione per il sub 500, mentre per l'altro sub 503 è ancora intestato (presumo per carenza di voltura catastale) a

ed entrambi i beni ubicati in Via Niccolò Copernico n°4 e così rappresentati e censiti:

foglio di mappa	particella	subalterno	classamento
69	205	500	fabbricato 1 - D/8 fabbricato commerciale Via Niccolò Copernico, 4 piano terra e primo - rendita € 9.003,00
69	205	503	fabbricato 2 - D/8 fabbricato commerciale Via Niccolò Copernico, 4 piano terra rendita € 9.003,00

per opportuna facilità di lettura si riporta l'elaborato planimetrico per identificare le unità immobiliari, di cui il fabbricato 1 è disposto su due livelli e campito di colore rosso, il fabbricato 2 è campito di colore celeste e disposto su unico piano e il resede a comune campito di colore giallo, ossia:



Via Guglielmo Marconi, 16 - 50131 Firenze
 tel. 055 5002046 - fax 055 5001990 - cell. 335 6131511
 cod.fisc. BRR MSM 671 16 D612F - partica IVA 04366893493
 massimo@studioharbieri.org www.studioharbieri.org



La descrizione dei singoli beni (fabbricato 1 e 2) come già indicato sono riportate nella perizia già depositata e, per opportuna conoscenza allego stralcio delle descrizioni del fabbricato 1 (ex lotto 1 vedi allegato n°3a) e del fabbricato 2 (ex lotto 2 vedi allegato n°3b), ed in forte sintesi si ha:

fabbricato 1: l'unità immobiliare ha forma geometrica piana pressoché di un rettangolo ed è formata da due piani fuori terra, ed ha affacci e accessi dal resede circostante per tre lati il fabbricato, di cui un lato attesta la Via Niccolò Copernico; la superficie complessiva lorda è di mq. 2.158,28 e, per quanto accertato (nel sopralluogo del 2013 l'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione), ed è ragionevolmente appetibile sia per la destinazione attuale, sia per la superficie e dislocazione dei vani e servizi oltre che per la posizione in zona prettamente artigianale-industriale, ma l'appetibilità è maggiore se l'edificio fosse unito, come di fatto lo è, con l'edificio del fabbricato 2;

fabbricato 2: l'unità immobiliare ha forma geometrica piana pressoché quadrata ed è formata da unico piano con altezza interna di mt.8,50 ed ha affacci e accessi dal resede circostante per tre lati e

dall'unità immobiliare fabbricato 1 mediante apertura interna; la superficie complessiva lorda è di mq 849,42 oltre la tensostruttura e, oltre a quanto accertato nella descrizione analitica l'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione, sia nella porzione interna che nella porzione esterna costituita da una tensostruttura mobile per il carico e scarico merci realizzata con struttura portante in profilati metallici zincati e telo in pvc bianco; la tensostruttura è a parziale copertura dei resede circostanti per due lati.

2) Regolarità urbanistica

Ai fini della Legge 47/85 per quanto riguarda la conformità urbanistica e edilizia del fabbricato l'iter delle pratiche edilizie, è stato descritto nella perizia già depositata ed in forte sintesi non si rileva particolari problematiche e/o difformità edilizie, salvo le normali tolleranze grafiche e quanto già indicato nella descrizione dei singoli lotti (vedi allegati n°3 e 4), ossia:

fabbricato 1: risultano varie irregolarità planimetrie e di destinazione dei vani per realizzazione di pareti divisorie, servizi igienici e diverso uso dei locali, ma tali opere non costituiscono difformità sostanziali poiché non viene apportato aumento di superficie e volume, pertanto è necessario depositare progetto per attestazione di conformità;

fabbricato 2: non risultano irregolarità importanti, salvo che la tensostruttura è stagionale e quindi nei mesi estivi deve essere smontata e le dimensioni della struttura è superiore con quanto

dichiarato nella pratica D.I.A., quindi sarà necessario il deposito di una pratica edilizia a sanatoria e/o a correzione delle dimensioni della lensostruttura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3) Verifica CC.RR.II.

Dalla verifica effettuata in CC.RR.II. per la perizia depositata nel mese di febbraio 2013 e aggiornamento del già eseguito luglio 2016 risultano i seguenti gravami e trascrizioni:

- (a) trascrizione 5118 del 12/05/2002 atto c/v Notaio Coppini per acquisto beni in Castelfiorentino;
- (b) iscrizione 6821 del 30/07/2002 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili in Castelfiorentino;
- (c) 627 del 04/02/2014 Ipoteca Giudiziale Tribunale di Pistoia per decreto ingiuntivo di € 225.000,00 per capitale di € 149.655,21 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole e Montagna Pistoiese Società Cooperativa, grava beni Castelfiorentino NCEU F.69 part.205 sub.503 e sub.502 bene oggetto di stima ed altri beni non facenti parte della presente relazione;
- (d) 1144 del 03/03/2014, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Firenze per decreto ingiuntivo di € 350.000,00 per capitale di € 254.984,50 a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A., grava beni Castelfiorentino NCEU F.69 part.205 sub.503 e sub.502 bene oggetto di stima ed altri beni non facenti parte della presente relazione;
- (e) 5543 del 09/09/2014, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Pisa per decreto ingiuntivo di € 206.209,55 anche per capitale a favore di Banco di Sardegna S.p.a. grava beni Castelfiorentino NCEU F.69 part.205 sub.503 e sub.502 bene oggetto di stima ed altri beni non facenti parte della presente relazione;
- (f) 7192 del 24/11/2014 atto per fusione di società per incorporazione a favore International Broking Company s.r.l. in liquidazione sul bene Castelfiorentino NCEU F.69 part 205 sub.500;
- (g) 819 del 04/02/2015, trascrizione della sentenza di Concordato Preventivo a favore massa dei creditori del concordato preventivo e grava sui beni Lotto 1 e Lotto 2 identificati sub.500 e sub.503;
- (h) 4443 del 01/07/2015, ipoteca giudiziale rep. 927 del 26/02/2014 per

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Guglielmo Marconi, 16 - 50131 Firenze
tel. 055 5002046 - fax 055 5091990 - cell. 335 6131511
cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P - partita IVA 04366890483
massiir@studobarbieri.org - www.studobarbieri.org

decreto ingiuntivo (vedi allegato n°4a) a favore C.R. Di Volterra S.p.A. In estensione a quello già iscritto (1144/169),

- (i) 150 del 11/01/2016, iscrizione contro Equitalia Centro SpA rep. 1522/4116 del 08/01/2016 ipoteca amministrativa (vedi allegato n°4a) per capitale di € 313.455,05
- (j) 4133 del 23/05/2016, trascrizione della sentenza di fallimento rep. 93 del 11/04/2016

Il tutto salvo errori e/o omissioni

oooooooooooooooooooo

4) Valore aggiornamento di stima

Lo scrivente C.T.U. nella relazione febbraio 2015 aveva stimato i due lotti considerandoli occupati (come di fatto lo erano e sono) oltre che stimandoli liberi, ossia:

<i>immobili</i>	<i>libero</i>	<i>occupato</i>
Lotto 1	€ 920.000,00	€ 690.000,00
Lotto 2	€ 480.000,00	€ 360.000,00
sommano	€ 1.400.000,00	€ 1.050.000,00

dichiarando altresì che se il bene fosse ceduto in unico lotto poiché integrati e comunicanti, il valore ammonterebbe a circa € 1.500.000,00 / € 1.600.000,00.

A seguito dei nuovi accertamenti del mercato immobiliare per l'ulteriore aggravamento della crisi immobiliare dal 2015 ad oggi, specialmente per i fabbricati del settore terziario e industriale come per il caso di specie, ritiene lo scrivente C.T.U. di rivedere e rivalutare la stima del 2015.

Da quanto si percepisce dal "sistema immobiliare" l'investimento negli immobili rende molto poco (intorno al 4%) ed è oberato da una

tassazione eccessiva, oltre che ad un lungo periodo di mancata rivalutazione. Pertanto oltre altri fattori che analisti hanno divulgato e descritto, secondo lo scrivente sono i problemi che rendono gli immobili commerciali con minore appetibilità.

Pertanto a seguito delle premesse, lo scrivente C.T.U. ritiene di applicare una motivata percentuale di detrazione alla stima già redatta nella relazione depositata nel mese di febbraio 2015, al fine di stimare l'attuale e più probabile valore di mercato del bene, considerando un unico lotto e non due separati.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciata, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello *de quo*. Nel merito ho proceduto con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo come nella precedente perizia e il punto di partenza ai fini della stima di una percentuale da detrarre al valore del 2015 è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e degli altri operatori immobiliari: Consulente Immobiliare, Nomisma, etc. e da indagini di mercato. Per l'area industriale di interesse (Periferica/zona produttiva località Pesciola/Malacoda) l'OMI suggerisce i valori di riferimento per i capannoni industriali e per i laboratori ma non è disponibile una indicazione specifica per gli uffici ricordando che il fabbricato 1 ha una porzione ad uffici. I valori unitari di riferimento OMI è individuato in un intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica e rispetto alla perizia del 2015, le quotazioni sono diminuite per tutte e

tre le categorie rispetto alle valutazioni presenti in banca dati del 2^a

semestre 2015 come si può evincere dalla seguente tabella

tipologia	2 ^a semestre 2015		2 ^a semestre 2014	
	minimo	massimo	minimo	massimo
capannoni industriali	€ 400,00	€ 750,00	€ 500,00	€ 800,00
capannoni tipici	€ 450,00	€ 800,00	€ 500,00	€ 900,00
laboratori	€ 500,00	€ 1.000,00	€ 600,00	€ 1.000,00

e vista la tendenza dal 1^a semestre 2015¹ ad oggi (già 2^a semestre 2016), le valutazioni diminuiscono ancora; le diminuzioni sono state riscontrate anche negli altri operatori di mercato citati, anche se con diverse percentuali e valutazioni.

Per l'aggiornamento della stima lo scrivente C.T.U. ritiene di mantenere inalterati i coefficienti adottati nella perizia citata cioè 0,857 e 0,350 per il fabbricato 1 e 0,751 e 0,150 per il fabbricato 2 mentre per la percentuale da applicare al valore unitario stimato, si riportano le seguenti considerazioni. Il valor medio OMI come si evince dalle tabelle è diminuito mediamente di circa il 12% - 15% dal 2015 ad oggi, con i coefficienti correttivi descritti e applicati nella stima citata ho tenuto conto della obsolescenza tecnologia, funzionale e del deprezzamento per vetustà². E' evidente però, applicando soltanto il valore aggiornato OMI e i coefficienti di valutazioni già stimati, non è sufficiente per cogliere la svalutazione

1 All'epoca della stima (febbraio 2015) non c'erano i riferimenti del 1^a gennaio 2015 che ammontano oggi per i capannoni industriali con stesse prezzi unitari, mentre per capannoni tipici minimo € 450,00/mq e massimo € 850,00/mq e laboratori minimo € 500,00/mq e massimo € 900,00/mq.

2 A riguardo della vetustà, considerando che la vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare si può assumere pari a 100 anni e a questo proposito si osservi che le unità immobiliari hanno 30 anni e, con opportuni interventi di manutenzione, sono certamente in grado di resistere per almeno altri 70 anni e delle varie singolarità intrinseche ed estrinseche delle due unità immobiliari.

connessa al particolare andamento del mercato immobiliare e il prezzo unitario più corretto ai beni di perizia. Infatti negli ultimi anni, come già detto, la situazione economica del paese Italia ha determinato una significativa riduzione delle quotazioni immobiliari (soprattutto per quelli a destinazione produttiva) e, nel caso del comune di Castelfiorentino da fonti Nomisma, Consulente Immobiliare, Istat, si stima ulteriormente nella misura del 5%. Pertanto la quotazione degli immobili di perizia per l'andamento particolare del mercato, per lo stato dei luoghi e quanto descritto, il prezzo unitario si attesta intorno ai 650-700 €/mq.

Per tutto quanto sopra secondo lo scrivente C.T.U. il più probabile valore di mercato dei due lotti, si determina considerando una sua diminuzione rispetto alla quotazione della perizia del 2015, proporzionalmente a quanto si è verificato per la diminuzione delle valutazioni OMI, una ulteriore riduzione per le considerazioni dette, oltre ad una maggiorazione che tiene conto della maggiore appetibilità del bene considerandolo unico lotto, ritiene di applicare una minima percentuale di ribasso non superiore al 5% al prezzo applicato nel 2015 ($€ 700,00 \times \text{circa } -4\% / 5\% = \text{pari ad } € 30,00$), ossia:

unità immobiliare	superficie	coefficiente	€/mq	più probabile valore di mercato	
fabbricato 1	terra	1.098,88	0,8750	€ 670,00	€ 644.218,40
	primo	1.059,40	0,3500	€ 670,00	€ 248.429,30
fabbricato 2	terra	849,42	0,7510	€ 670,00	€ 427.402,66
	terra	316,31	0,1500	€ 670,00	€ 31.789,16
sommano					€ 1.351.839,52
totale arrotondato					€ 1.352.000,00

dei valori a base d'asta diminuzione di circa il 8% / 10%, poiché riemergono le limitazioni indicate nei coefficienti valutativi per gli accessi, per la servitù di passo, etc. pertanto il valore dei due Lotti in unico fabbricato ammonterebbe a:

VALORE A BASE D'ASTA per acquisto in due Lotti 1 e 2		
valore Lotto 1 (diminuzione di circa l'8% / 10%)	€ 820.000,00	+
valore Lotto 2 (diminuzione di circa l'8% / 10%)	€ 420.000,00	+
scorrano	€ 1.240.000,00	
abbattimento in percentuale per difficoltà asta e per quanto riportato in narrativa per l'unità immobiliare	1,50%	=
valore complessivo a base d'asta dei due unità immobiliari lotti 1 e 2 arrotondati.		€ 1.222.000,00

oooooooooooooooooooo

Il C.T.U. nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto all'integrazione richiesta, si ritiene a disposizione per ogni eventuale chiarimento. Con osservanza.

Firenze li, 26 settembre 2016

Il Consulente Tecnico di Ufficio
(Geom. Massimo Barbieri)



allegati:

- 1 - incarico stima aggiornamento
- 2 e 2a - visure catastali aggiornata
- 3a e 3b - stralcio descrizione fabbricato 1 e 2
- 4a e 4b - nota iscrizione 4443/2015 e 150/2016

ASTE GIUDIZIARIE.it

Via Guglielmo Marconi, 1E - 50131 Firenze
tel. 055 5007046 - fax 055 5001980 - cell. 335 6131511
cod.fisc. 0448 MSM 67L*5 D612P - partita IVA 04366890483
massimo@studiobarbieri.org - www.studiobarbieri.org