

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO - R.F. n° 287 / 2013

Giudice Delegato - Dott.ssa Silvia Governatori
Curatore Fallimentare - Dott. Alessandro Segoni

**PERIZIA DI STIMA
IMMOBILIARE**

RELAZIONE

Il sottoscritto Arch. Michele RANGAN, con studio in Firenze - Lungarno S. Rosa n° 19 -, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n° 3330, nominato perito nella procedura intestata in data 23 gennaio 2014 per la valutazione di un magazzino - deposito di proprietà della società _____ in ottemperanza all'incarico conferitogli, ha provveduto alla redazione della presente relazione di stima al fine dell'individuazione del più probabile valore di mercato del bene.

Espletamento dell'incarico

L'espletamento dell'incarico si è articolato nelle seguenti operazioni:

- disamina della documentazione pregressa;
- sopralluoghi presso l'immobile;
- sessioni presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze -, Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare;
- Indagine di mercato in riferimento a compravendite di beni analoghi a quello oggetto della presente stima;
- stima del bene;

Il bene periziato

Il bene riguardante la presente perizia, si riferisce ad un magazzino-deposito utilizzato dalla società *in bonis* per la propria attività commerciale.

Ubicazione e sua descrizione

L'immobile, è ubicato nel Comune di Firenze, e situato al piano terra di un fabbricato in via Pier Luigi da Palestrina ai nn° 17r/19r.



Il fondo, che ha accesso diretto dalla strada tramite due ampie aperture, ha uno sviluppo longitudinale e si estende fino alla porzione tergale del fabbricato nella quale si trovano tre vani di dimensioni inferiori, destinati a uffici, collegati fra loro e accessibili dal vano principale.

Il fondo avente superficie complessiva di circa 366,00 mq, che presenta un'altezza di 4,88 metri, affaccia anche su una corte esclusiva coperta, nella quale è ubicato un bagno; l'altro bagno, gli uffici e il magazzino sono ricavati all'interno degli ampi spazi tramite tramezzature e partizioni verticali in cartongesso.

La parte dell'ampio locale (magazzino) è occupato da scaffalature metalliche, per il deposito e stoccaggio dei libri con i relativi corridoi di accesso (che non entreranno nella presente valutazione).

Nella porzione di vano prospiciente via Pierluigi da Palestrina è stato realizzato un soppalco accessibile tramite un disimpegno e una scala metallica, avente un'altezza di 2,33 m ed una superficie di 44,00 mq.

Nella parte tergale del fabbricato, tramite l'ultimo vano destinato ad ufficio, l'immobile ha un ulteriore accesso carrabile con ampia apertura prospettante su un resede di proprietà di terzi, a cui si accede dal cancello posto su via delle Porte Nuove nn° dal 35 al 41.

Tale ulteriore possibilità di accesso all'immobile, per le sue caratteristiche, permette anche una possibilità di carico-scarico potendola effettuare lontano dalle strade limitrofe di notevole traffico.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'intero immobile è da considerarsi medio-buono.



Sull'immobile, come richiamato nell'atto di acquisto della società *in bonis* del 12.12.2002 a rogito Notaio Carlo Pasquetti n° Rep. 20366/6332 – R.G. 44195, R part. 29298), gravano tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, nonché la relativa quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, ex art. 1117 del C.c.

Riferimenti catastali

All'Agenzia del Territorio - per il Comune di Firenze - il bene risulta correttamente intestato alla _____ con sede in Firenze, via Pier Luigi da Palestrina 17/19R - C.F. 03093680480, così rappresentato:

foglio	p.lla	sub	categoria	classe	consistenza	rendita
74	229	6	C2	7	328 m ²	€ 3.337,14

come riportati nell'allegata visura storica.

Situazione urbanistico / edilizia

Il fabbricato, nella sua originaria conformazione ed estensione è stato costruito in epoca antecedente al 01 settembre 1967 (circa 1942), e per esso in data 28.12.1985, con protocollo n° 50786, fu presentata domanda di sanatoria al Comune di Firenze.

Il soppalco esistente, invece, eseguito in assenza di titolo è stato realizzato nel maggio 2009.

Per esso è stata presentata in data 21.07.2010 al protocollo GA n° 40021, B 3855/2010, la pratica di accertamento di conformità alla quale è conseguito il sanzionamento di cui alla pratica n° 147/2011 del Servizio Edilizia Ispettorato, in quanto l'intervento fu classificato come



"Ristrutturazione R1"; pratica ad oggi non ancora definita amministrativamente.

Ispezioni ipotecarie

Le ispezioni ipotecarie effettuate hanno dato i seguenti risultati, qui ripilogati, a cui per i dettagli si rimanda agli allegati:

1 - Nota di trascrizione

Registro Generale n. 44195

Registro particolare n. 29298

Presentazione n. 135 del 17/12/2002

Descrizione Compravendita

2 - Nota di iscrizione

Registro Generale n. 44196

Registro particolare n. 10460

Presentazione n. 136 del 17/12/2002

*Descrizione Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo
fondiario*

3 - Nota di iscrizione

Registro Generale n. 33309

Registro particolare n. 7025

Presentazione n. 5 del 06/08/2008

*Descrizione Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo
fondiario*

4 - Nota di iscrizione

Registro Generale n. 10351

Registro particolare n. 1395

Presentazione n. 2 del 02/04/2012

Descrizione Atto giudiziario – Decreto ingiuntivo



5 - Nota di iscrizione

Registro Generale n. 15293

Registro particolare n. 2556

Presentazione n. 10 del 06/06/2013

Descrizione Ipoteca legale – Ruolo (art. 77 DPR n° 602/1973)

6 - Nota di iscrizione

Registro Generale n. 32374

Registro particolare n. 5640

Presentazione n. 34 del 09/12/2013

Descrizione Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

7 - Nota di trascrizione

Registro Generale n. 5793

Registro particolare n. 4480

Presentazione n. 16 del 28/02/2014

Descrizione Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento

Osservazioni sulla metodologia estimativa

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimativo).

Un procedimento è diretto (o sintetico comparativo), l'altro indiretto (o analitico).

A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, i vari dati che da esso si possono rilevare. All'estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini



o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Per quanto riguarda i prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati.

Da rilevare infatti che l'accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati, trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione.

In merito all'attendibilità del dato scaturito immediatamente dall'accettazione è da osservare come sia stato ripetutamente riconosciuta dalla giurisprudenza la coincidenza tra valore stimato ed accettato ed il giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita identificato quindi nel più probabile prezzo di mercato.

Infine si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche i valori formulati che emergano dalla prestazione di consulenze tecniche d'ufficio, sentenze, concordamenti con gli Uffici Tecnici Erariali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio, perizie extragiudiziali giurate ecc.

Considerazioni circa il procedimento di stima sintetico comparativo

La valutazione di un bene mediante il procedimento sintetico comparativo, che è quello che qui si è assunto, si concretizza tramite il



confronto, quando possibile, tra il bene oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato.

Rapportare il valore di un bene a quello di un altro risulta sufficientemente credibile. Il mercato immobiliare, ad esempio, fornisce numerosi borsini immobiliari a cui fare riferimento.

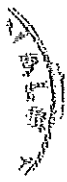
Il valore riportato dalle quotazioni medie di mercato può essere inoltre sufficientemente dettagliato mediante l'applicazione di appositi coefficienti di differenziazione relativi alle varie zone analizzate che il perito può opportunamente applicare secondo una scala ideale di valori.

Considerazioni sulla odierna situazione del mercato

Una considerazione propedeutica alla stima, da tener presente, e quindi del "momento" in cui la stima viene effettuata, è l'attuale situazione del mercato di scambio, che vede in generale, e specialmente per i beni immobili, una scarsa richiesta di beni con destinazione produttiva (magazzini – depositi) e parimenti una consistente flessione del loro mercato immobiliare civile.

Da ciò ne discende come le valutazioni odierne scontino una prudenza significativa nell'utilizzo dei coefficienti di differenziazione zonale e di riduzione, rispetto invece a momenti pregressi in cui la dinamicità del mercato era più vivace, significativa di uno scambio consistente e di una economia che tendeva all'incremento dei valori nel tempo.

Ricerca del valore attribuibile al bene



A seguito dei sopralluoghi espletati, delle descrizioni, analisi e delle considerazioni effettuate, si stima il più probabile valore di mercato del bene oggetto di analisi, secondo il metodo *sintetico comparativo*.

Per il bene in esame, stante la sua particolarità economica ed immobiliare, è da rilevare una intrinseca difficoltà pratico-operativa, derivante dalla odierna situazione in cui non sussiste un dinamico mercato di scambio di riferimento per oggetti simili, nel quale la vivacità delle operazioni di compra vendita possa in qualche modo conferire una ideale assunzione del livello economico per unità di superficie trattata, tanto da poter creare agevoli scale di valori comparabili.

Ci si è basati quindi sui valori unitari medi desumibili sulla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre – anno 2015) per la fascia urbana interessata (semicentrale), e della zona (San Jacopino, - Ponte alle Mosse – Cascine) del Comune di Firenze, a cui sono stati apportati dei coefficienti correttivi al fine di conferire oggettività e realtà commerciale alla presente stima.

I valori medi per la destinazione commerciale e la tipologia di magazzini, evidenziavano un valore di mercato minimo € 900,00/mq e massimo di € 1.700,00/mq.

Per le qualità costruttive, tecnologiche, di ubicazione e di funzionalità, si ritiene di poter quindi attribuire comparativamente i seguenti valori unitari:

- per il magazzino / deposito	€ 1.050,00/mq x 336,00 mq = €	352.800,00
- per il soppalco	€ 900,00/mq x 44,00 mq = €	<u>39.600,00</u>
	sommano €	392.400,00



CONCLUSIONI

In sintesi per quanto attiene al più probabile valore di mercato del magazzino-deposito più sopra individuato e descritto, esso viene stabilito in € 392.400,00 (trecentonovantaduemilaquattrocento/00).) in cifra tonda;

Per quanto sopra esposto, trattandosi comunque di valutazioni - ancorché ponderate e quanto più oggettivamente condotte - necessita rilevare come sia possibile, in sede di effettiva definizione degli accordi commerciali di compravendita, addivenire a risultati diversi da quelli esposti, in ragione della natura propria della scienza estimativa.

Da ciò deriva che i valori che il sottoscritto perito ha qui individuato, sono quelli che in termini valutativi possono essere definiti come i valori tendenti alla media, ossia derivanti da una pluralità ponderata di considerazioni, che il mercato dello scambio è orientato ad assumere.

Avendo assolto il mandato, il sottoscritto rassegna la presente perizia composta da n° 9 pagine numerate, oltre ai seguenti 4 allegati:

- visura catastale storica;
- planimetria catastale;
- ispezioni ipotecarie
- documentazione fotografica.

che, per quanto evidenziato, rappresenta il proprio giudizio.

Firenze 30 giugno 2016

Il Perito
Arch. Michele RANGAN