

Preg.ma avv. **MONICA BELLANI**  
[bellani@studiofranzi.it](mailto:bellani@studiofranzi.it)

**Prot.** 1512301

**Limidi**, li 30 dicembre 2015

**OGGETTO:** Concordato preventivo MIFLO srl. Cespiti immobiliari a destinazione residenziale ubicati in Firenze. Perizia di stima geom. Fabrizio Mele del maggio2015, su incarico della proprietà. Analisi di congruità e revisione dei valori esposti.

**1. PREMESSA** . Al sottoscritto viene richiesto dall'avv. Monica Bellani, Commissario Giudiziale della Società MIFLO srl, ammessa dal Tribunale di Milano (G.D. dott.ssa Simonetta Bruno) alla procedura di concordato preventivo, un parere di congruità del valore esposto dalla Società, a mezzo della perizia di stima di un tecnico dalla stessa incaricato, di alcuni cespiti immobiliari presenti al proprio attivo, dei quali la Società stessa propone di andare al realizzo entro il 31.12.2017 per sostenere finanziariamente il proprio piano concordatario.

**2. GLI IMMOBILI ED IL MERCATO.** Lo stock immobiliare sul quale eseguire la verifica di congruità è costituito sostanzialmente da quattro cespiti a destinazione residenziale, tutti ubicati nella città di Firenze, le cui caratteristiche sono così riassumibili:

#	DESCRIZIONE	INDIRIZZO	DATI CATASTALI
A	Unità immobiliare ad uso civile abitazione, in zona periferica collinare di pregio soggetta a vincolo paesaggistico, parte condominiale di un complesso secondo Ottocento discretamente conservato, con posti auto e terreni di pertinenza a giardino / uliveto. L'area si sviluppa interamente al Piano Terreno e dispone di un giardino esclusivo.	Via A. Susini 28, PT	Firenze, Foglio 143, part. 23, Cat. A/2, Classe 5; Vani 9,5, Rendita p 1.938,00 Intestata per intero a MIFLO srl con sede in Milano.
B	Unità immobiliare ad uso civile abitazione nel medesimo complesso condominiale sub A, sviluppata al piano terra, con terrazza panoramica di proprietà esclusiva. Servizi comuni al piano seminterrato, accessibili dal giardino.	Viuzzo Gamberaia 1, PT	Firenze, Foglio 143, part. 23 sub 4 e 469, Cat. A/2, Classe 4; Vani 7, Rendita p 1.211,09; Intestata per intero a MIFLO srl con sede in Milano.
C	Unità immobiliare ad uso civile abitazione nel medesimo complesso condominiale sub A e B, sviluppata su due piani fuori terra (PT e P1) con accesso attraverso terrazza comune, monolocale giorno, camera e bagno raggiungibili mediante scala. Servizi comuni al piano seminterrato accessibili dal giardino. Esposizione su Viuzzo Gamberaia, lato di monte.	Viuzzo Gamberaia 1, PT ó P1	Firenze, Foglio 143, part. 23, sub 2, Cat. A/2, Classe 2; Vani 3, Rendita p 379,60 Intestata per intero a MIFLO srl con sede in Milano.
D	Unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano seminterrato, inserita in un più ampio fabbricato condominiale edificato nei primi anni 70, con un piano interrato e sette piani fuori terra, a poca distanza dalla Fortezza D'Abbasso, in zona semiperiferica. Monolocale grande con disimpegno e servizio igienico.	Via delle Cinque Giornate 52, PT	Firenze, Foglio 57, part. 208 sub 500, Cat. A/2, Classe 4, Vani 4, Rendita p 681,72. Intestata per intero a MIFLO srl con sede in Milano.

**ing. Gian Carlo Spaggiari**

41019 Limidi di Soliera (MO) via Carpi - Ravarino 849 \* Tel. (059) 859828 \* Fax (059) 855090  
Nato a Soliera (MO) lq.3.1943 \* C.F. SPGGCR43C011802P \* Part. IVA 00733900369  
Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena n. 509  
Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Modena n. 46/05 Per. e 1405 CTU  
[giancarlo.spaggiari@gsistudio.it](mailto:giancarlo.spaggiari@gsistudio.it)

Il mercato immobiliare fiorentino ha seguito, nel periodo dal 2008 al 2014, un percorso non dissimile a quello delle maggiori città italiane, caratterizzato da un eccesso d'offerta, dalla rarefazione dei cantieri (pur con gli incentivi al recupero ed al riuso posti in essere dall'Amministrazione) dall'entrata in crisi di alcune grandi imprese e dalla caduta verticale delle compravendite. Nel periodo, i prezzi reali dell'usato hanno perso mediamente in città il 13,5 % ed i tempi di compravendita sono passati da 5 a 16 mesi. Dall'altra parte è tutta l'economia dell'area fiorentina ad aver subito una contrazione negli anni della crisi: tra il 2008 ed il 2013 i redditi denunciati, pur rimanendo significativamente al di sopra del 12,38 % al reddito medio nazionale, sono stati erosi nella misura monetaria del 2,62 %, che corrisponde a non meno del 3,7 % in termini reali. Tutto ciò ha finito per riverberarsi, negli ultimi anni, sul settore immobiliare, in un'area ove il patrimonio medio delle famiglie (p 372.881) è di poco superiore a quello nazionale (p 345.333) ma il prezzo al metro quadro di una casa in zona semicentrale viene al terzo posto nelle classifiche nazionali, subito dopo Roma e Milano. Non è un caso che Firenze sia, tra i capoluoghi di regione, quello in cui è più elevata la percentuale di possessori di immobili non residenti nel comune.

La situazione del mercato pare stabilizzarsi da qualche mese, sia pure su livelli bassi, anche in virtù della grande vitalità positiva che la città è in grado di esprimere: nell'ultima indagine de "Il Sole ó 24 Ore" Firenze è risalita dal sedicesimo al quarto posto nella classifica nazionale della qualità della vita.

**3. LE CONSISTENZE.** Con l'esclusione della posizione A, per la quale non risultano disponibili a catasto informatizzato le planimetrie, per le rimanenti posizioni sono state eseguite le misurazioni sui documenti catastali, secondo UNI 10750. È stato operato un ragguglio R solo per le superfici di terrazze e balconi, mentre i terreni di pertinenza sono inglobati nei prezzi unitari adottati. Per la posizione A è stata assunta la superficie indicata dal geom. Mele nella sua perizia, sia perché questi sostiene di aver riscontrato l'esatta corrispondenza della planimetria allo stato di fatto, sia perché tale superficie è coerente con il numero di vani esposto in visura:

#	DESTINAZIONE	mq	R	mqR	mqR tot.
A	Residenza	202	1,00	202	<b>202</b>
B	Residenza	147	1,00	147	<b>171</b>
	Terrazza	98	0,25	24	
C	Residenza	59	1,00	59	<b>59</b>
D	Residenza	96	1,00	96	<b>98</b>
	Balconi	7	0,22	2	

### ing. Gian Carlo Spaggiari

**4. I PREZZI UNITARI.** In coerenza con il metodo del confronto di mercato (*Market Comparison Approach*) ed in applicazione dei principi IVS (*International Valuation Standard*) è stata individuata una serie di fonti di prezzo che, opportunamente *opesateö* e mediate, hanno consentito di dedurre un prezzo medio nelle aree in esame per la categoria *öimmobili destinati alla residenzaö*. Le fonti di prezzo provenienti da offerte pubblicate sono state ridotte del 10% onde tener conto dei margini di trattativa.

<i>FONTE</i>	<i>PESO</i>	<i>p/mq (A, B, C)</i>	<i>p/mq (D)</i>	<i>NOTE</i>
OMI ö Agenzia d. Entrate	3	4.300,00	2.955,00	Valori medi
Consulente Immobiliare	2	5.000,00	3.100,00	öSemiperifericoö
Il Sole ö 24 Ore	1	4.500,00	2.900,00	
Comparabile 1	1	4.150,00		Offerta P.le Michel.
Comparabile 2	1	4.500,00		Offerta P.le Michel.
Comparabile 3	1		2.750,00	Offerta P.le Viesseux
Comparabile 4	1		2.790,00	Offerta v. Statuto
Comparabile 5	1		2.700,00	Offerta v. Statuto
Comparabile 6	1		2.790,00	Offerta v. V. Eman.
<b><i>STATISTICHE</i></b>	<b><i>SIMB</i></b>			
Media pesata di categoria		<b>4.506,25</b>	<b>2.899,50</b>	
Valore Massimo	MAX	5.000,00	3.100,00	
Valore minimo	MIN	4.150,00	2700,00	
Campo di variazione	Maxmin	850,00	400,00	
Dev. St. Normalizzata	/	<b>0,0723</b>	<b>0,0482</b>	

Dalla ricerca eseguita si ricava un prezzo unitario medio *della categoria immobiliare* in esame di *p* 4.506,25 per la *location* via Susini / Viuzzo Gamberaia ed *p* 2.899,50 per la *location* via delle Cinque Giornate. La cosa interessante sotto il profilo della *qualità* dei risultati sono i bassi valori della deviazione standard normalizzata (rispettivamente il 7,23% ed il 4,82 % dei valori medi) che confermano un *eccellente grado di aggregazione* dei valori di categoria intorno alla media, con un basso tasso di dispersione.

**ing. Gian Carlo Spaggiari**

Per passare dal prezzo unitario di categoria a quello degli *specifici immobili* in esame occorre evidenziare e quantificare i loro *caratteri intrinseci*, ossia le peculiarità che non possono essere fatte rientrare nei livelli di ordinarietà dei valori di categoria:

CARATTERE	u.i. A, B	u.i. C	u.i. D	NOTE
Contesto paesaggistico	+8%	+8%	-	Comprende la maggiore area di pertinenza rispetto allo standard.
Vetustà / stato manutent.	-5%	-5%	-2%	A decorrere dall'ultimo intervento di restauro / ristrutturazione.
Impianti	-1%	-5%	-	
Esposizione / finiture	-	-26%	-1%	L'u. i. C ha caratteristiche di risulta, largamente inferiori alle altre.
Vincoli	-2%	-2%	-1%	Vincolo paesaggistico severo. Condominialità.
Raggiungib. / Accessib.	-1%	-1%		
<b>TOTALE</b>	<b>-1%</b>	<b>-31%</b>	<b>-4%</b>	

Pertanto i prezzi unitari (arrotondati) delle singole unità immobiliari risultano i seguenti:

UNITAØ	P. U. CATEG.	PERSONALIZZ.	P. U. UNITAØ(arr)
<b>A</b>	4.506,25	-1%	<b>4.460,00</b>
<b>B</b>	4.506,25	-1%	<b>4.460,00</b>
<b>C</b>	4.506,25	-31%	<b>3.100,00</b>
<b>D</b>	2.899,50	-4%	<b>2.800,00</b>

**5. I VALORI DEI CESPITI.** I valori dei singoli cespiti immobiliari si ottengono dal prodotto delle loro consistenze per i relativi prezzi unitari:

UNITAØ	CONSISTENZA mq	PREZZO UN. p	VALORE p
<b>A</b>	202	4.460,00	<b>900.920,00</b>
<b>B</b>	171	4.460,00	<b>762.660,00</b>
<b>C</b>	59	3.100,00	<b>182.900,00</b>
<b>D</b>	98	2.800,00	<b>274.400,00</b>
<b>TOTALE</b>			<b>2.120.880,00</b>

#### ing. Gian Carlo Spaggiari



1968 – 2015  
47 anni  
di professione



**6. CONCLUSIONI.** Con riferimento al percorso metodologico adottato il valore attuale di mercato (al 31.12.2015) dello stock immobiliare esaminato è stimato in **€ 2.120.880,00** (diconsi Euro duemilioncentoventimilaottocentottanta / 00), visibilmente inferiore a quello stimato da geom. Mele nella perizia eseguita per conto di MIFLO srl, che assomma, per gli stessi immobili, ad **€ 2.788.200,00**.

In particolare, attesa la sostanziale coincidenza delle consistenze, le differenze valutative si concentrano sui prezzi unitari assunti, per i quali peraltro, a differenza che nella presente nota, nella perizia del geom. Mele si fa riferimento alla raccolta di notizie circa contrattazioni effettivamente eseguite nel breve periodo ed alla valutazione di coefficienti di merito e di demerito riferiti agli immobili analizzati, ma non viene esposto alcun riferimento riscontrabile, tanto meno numerico.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione del ricevuto incarico.

Gian Carlo Spaggiari

**ing. Gian Carlo Spaggiari**

41019 Limidi di Soliera (MO) via Carpi - Ravarino 849 \* Tel. (059) 859828 \* Fax (059) 855090  
Nato a Soliera (MO) lq.3.1943 \* C.F. SPGGCR43C011802P \* Part. IVA 00733900369  
Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena n. 509  
Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Modena n. 46/05 Per. e 1405 CTU  
[giancarlo.spaggiari@gsistudio.it](mailto:giancarlo.spaggiari@gsistudio.it)