

**TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**R.F. 16465/1998:**                **XXXXX**  
**Giudice Delegato:**            **Dott. Cristian Soscia**  
**Curatore Fall.re:**            **Dott.sa Manuela Olatri**  
**C.T.U. :**                         **Geom. Ciatti Jacopo**

**Memoria tecnica del C.T.U.**

**1. Premessa**

In data 21.01.2017 il Sig. Giudice dei Fallimenti il Dott. Cristian Soscia, su istanza del Curatore Fallimentare per il procedimento in oggetto la Dott.sa Manuela Olatri con studio a Firenze, in Via Antonio Scialoia n. 49 a Firenze, ha incaricato il sottoscritto Geom. Ciatti Jacopo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3855/12, con studio in Firenze in Via Lorenzo il Magnifico, 69 - tel./fax 055/472.473, e-mail geom.ciatti@virgilio.it, di procedere:

“Alla valutazione degli immobili rientranti nell’attivo fallimentare”.

**LOTTO 1**

*Trattasi di una porzione di fabbricato ad uso commerciale posta in Comune di Firenze in Via della Vigna n 6.*

In seguito all’incarico conferito il sottoscritto procedeva:

- ad esaminare parte della documentazione tecnica consegnata dal Curatore la Dott.sa Manuela Olatri relativa ai beni da stimare;
- ad acquisire presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze la documentazione necessaria quali estratto di mappa, visura e planimetria catastale del fondo in questione (come dettagliate nell’allegato “A”);

- ad eseguire un accurato sopralluogo sul posto al bene oggetto di valutazione mediante rilievi metrici e fotografici (vedi allegato “B” e “C”);
- ad effettuare un accesso presso il Comune di Firenze per la richiesta ed esame delle pratiche edilizie inerenti la legittimità del fondo (vedi allegato “D”);
- alla determinazione della consistenza del bene mediante il rilievo eseguito sul posto;
- a richiedere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze un aggiornamento della situazione ipotecaria della società Fallita (vedi allegato “E”);
- a presentare presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze la voltura catastale al Catasto Fabbricati per la nuova intestazione a seguito di trascrizione della sentenza della Corte di Cassazione che ha annullato la vendita immobiliare ai rogiti del Notaio beretta Anguissola del 29/01/2001 (vedi allegato “F”);
- ad assumere le informazioni riguardanti il mercato immobiliare della zona, con particolare riferimento ad immobili analoghi a quelli oggetto della presente perizia attraverso informazioni presso operatori del settore quali Agenzie immobiliare della zona, carta stampata e OMI (Agenzia del Territorio), esame di atti di compravendita;

In base alle indagini, ed agli accertamenti effettuati sia sul posto che presso le PP.AA., tenuto conto della documentazione in atti e quella acquisita, in risposta ai quesiti della consulenza tecnica, espongo quanto segue.

### **1) DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato

condominiale, sito in Comune di Firenze, in Via della Vigna n. 6 e più precisamente l'unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terreno ed avente accesso tramite androne condominiale dello stabile (vedi foto n. 1,2), composto al piano terreno da un ampio locale ad uso vendita con annesso vano secondario, oltre due ripostigli, nonché un locale w.c. (vedi foto n.3,4,5,6,7), oltre ad altra zona accessibile sia dall'interno del negozio che dal vano scala condominiale, composta da un vano con annesso locale w.c. e scala di accesso al piano interrato composto da due locali ad uso deposito (vedi foto n. 8); completa la consistenza del bene un'ulteriore porzione avente accesso dal vano da un disimpegno attiguo al vano scale condominiale, che tramite una scala interna conduce a tre locali (vedi foto n.9,10), uno di modeste dimensioni, situati anch'essi al piano interrato in adiacenza alla porzione precedentemente descritta.

Il grado di urbanizzazione della zona in cui sorge il fabbricato di cui il bene fa parte risulta ottimo, in pieno centro storico posizionato a due passi da Piazza Duomo, in prossimità di via de' Tornabuoni ed i Lungarni, nelle zone circostanti risultano presenti esercizi commerciali i servizi e strutture sociali (sanitarie, alimentari, scolastiche, commerciali, banche, di trasporto pubblico, ecc) necessarie.

### **Caratteristiche dell'immobile**

Il fondo ad uso commerciale in questione non ha gli sporti direttamente sulla via ma le vetrine sono posizionate all'interno dell'ingresso del vano scala a comune con l'ingresso al fabbricato, il negozio presenta una pavimentazione in plastica finto parquet per la zona vendita con pareti intonacate e tinteggiate in parte affrescati recante lo stemma della famiglia Minerbetti, i soffitti sono con

volte a vela, gli infissi sono in legno con doppio vetro; nei locali accessori ripostiglio e locale w.c. la pavimentazione è in graniglia e in mattonelle di ceramica, mentre nei locali al piano interrato nel locale deposito è in gomma con pareti rivestite in perlinato di legno mentre per gli altri tre locali il pavimento è in graniglia con pareti intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è con pompe di calore che fanno sia caldo che freddo con split alle pareti, l'impianto elettrico e sottotraccia entrambi a norma secondo le vigenti normative.

Il fondo commerciale in particolare la parte vendita si trova in un buono stato di manutenzione, mentre i locali accessori tra cui quelli al piano interrato locale deposito si presentano in un normale stato di conservazione.

In riferimento a quanto appena descritto si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sotto lettera "B" e la planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente sotto lettera "C".

### **Stato di possesso dell'immobile**

Per quanto riguarda lo stato di possesso l'unità immobiliare in questione alla risulta locata alla Sig.ra xxxxx residente a Firenze in Via Rondinelli n. 2, con un contratto di locazione commerciale ai sensi dell'art. 27 dell'art. 392/1978 con durata di anni 6 con decorrenza dal 01/01/2010 e scadenza il 31/12/2015, con eventuale rinnovo di altri 6 anni in caso di mancata disdetta prima di 12 mesi dalla prima scadenza, il contratto è stato registrato all'ufficio del Registro di Firenze in data 05/01/2010 al n. 54 (vedi allegato "G").

### **2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliari sopra descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del

Comune di Firenze, nel foglio di **mappa 165, part. 166, sub. 500**, Via della Vigna Nuova n. 6, piano T-S1, zona censuaria 1, categoria C/1 classe 6, consistenza 135 mq., superficie catastale 218 mq. e rendita catastale di €3.200,22, a seguito di variazione da parte del ufficio Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Androne condominiale, mappale 165, mappale 167, salvo se altri.

### **2.1) INTESTAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare sopra descritta risulta intestata alla Società:

- XXXXX;

### **3) SITUAZIONE IPOTECARIA**

Da una visura effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, (fascicolo allegato alla presente memoria sotto lettera "E"), risultano iscritte le seguenti formalità:

#### **1. ISCRIZIONE CONTRO**

**Reg. Part. n. 4027 del 07/11/1985 – R.G. n. 20594**

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento

#### **1. TRASCRIZIONI CONTRO**

**Reg. Part. n. 6101 del 29/04/1993 – R.G. n. 8935**

Atto tra vivi - Compravendita

#### **2. TRASCRIZIONI CONTRO**

**Reg. Part. n. 19019 del 30/11/1994 – R.G. n. 29972**

Atto tra vivi - Compravendita

#### **1. ANNOTZIONE A TRASCRIZIONE**

**Reg. Part. n. 4078 del 23/08/2019 – R.G. n. 35116**

Atto giudiziario del 23/03/20111 - Rep. 620/2011 emesso dalla Corte D' Appello di Firenze per nullità.

#### **4) SITUAZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA**

In base agli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di Firenze e Archivio Storico del Comune di Firenze è emerso quanto segue :

Il fabbricato di cui il bene fa parte è stato costruito in data anteriore al 01 settembre 1967 e addirittura prima del 1942.

In data 30/09/1986 è stata presentata al Comune di Firenze la domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria, Pratica n. 1903 - Protocollo n. 51267 - Posizione S/71093, per alcune opere eseguite in assenza di autorizzazione e più precisamente al piano terreno sono state realizzate delle opere di risanamento igienico e il cambio di destinazione d'uso da magazzini a uffici; al piano interrato un parziale cambio di destinazione d'uso, con opere, da cantina a laboratorio cinematografico con un deposito di carte fotografiche, pellicole cinematografiche e fotografiche di sicurezza inferiore a 100 q.li e pellicole con supporto infiammabile inferiore a 5 kg.

La domanda in questione ha riguardato anche i locali al piano primo non oggetto della presente valutazione.

Alla data odierna la Concessione Edilizia in Sanatoria non risulta essere ancora rilasciata per il mancato pagamento degli oneri relativi al costo di costruzione, diritti di segreteria e indennità risarcitoria per un complessivo importo di €4.80,18; la consegna di n. 6 marche da bollo e la presentazione di documentazione attestante la prova dell'avvenuto accatastamento e autocertificazione antimafia (come da modello allegato alla presente sotto lettera "D");

In data 22/02/2002 è stata presentata al Comune di Firenze la Denuncia di Inizio Attività Pratica n. 653/2002 - Protocollo n. 6645/2002; l'intervento prevedeva la posa in opera di un nuovo pavimento sull'esistente, oltretutto di scarsissimo valore e ormai in stato di degrado, il posizionamento di alcune vetrine sospese e di minima profondità lungo il corridoio d'ingresso, la realizzazione di una parete in cartongesso per disimpegnare il bagno, una contro/soffittatura sempre nel medesimo materiale per nascondere i lucernari in vetro cemento; la sostituzione del vetro cemento nella zona adiacente il bagno con delle griglie per l'aerazione dei locali ed il posizionamento di due pannelli recanti l'insegna su di un lato ribaltabili sulla parte anteriore del portone solo in apertura, di modo che queste vengono ribaltate all'interno del portone chiuso; è stata presentata la comunicazione dei lavori in data 17/06/2002 Protocollo GA 25074/02.

L'immobile risulta vincolato ai sensi della Legge 1089/29.

Si fa presente che nella domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 30/09/1986 - Pos. S/71093 ancora non rilasciata, la stessa riguardava opere di risanamento igienico e cambio di destinazione d'uso da magazzini a uffici ai locali al piano terra;

Nella Denuncia di Inizio Attività il tecnico asseverante indicata quale destinazione d'uso del fondo negozio; infatti nella planimetria catastale depositata in 30/10/2001 prima della DIA indica quale destinazione d'uso negozio.

Dagli accertamenti svolti in Comune di Firenze per l'unità immobiliare in questione dovrà essere regolarizzata l'attuale destinazione ad uso negozio in quanto nella pratica di condono viene indicata come uffici, per cui non vi è

stato di fatto un passaggio di cambio di destinazione d'uso da ufficio a negozio con il relativo pagamento di eventuali oneri.

Il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica comprensivo delle necessarie spese tecniche, è stato quantificato in €. 6.000,00, che sarà detratto in sede di stima dal valore finale del bene.

#### **5) DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Per il calcolo della consistenza delle unità immobiliare, il sottoscritto ha provveduto a fare un rilievo direttamente sul posto al momento del sopralluogo previa verifica delle misurazioni riportate negli elaborati grafici allegate ai permessi edilizi acquisiti dal sottoscritto in Comune di Firenze ed agli atti catastali.

<b>Calcolo della superficie calpestabile</b>		
<u>Destinazione</u>	<u>u.m.</u>	<u>Superficie</u>
<b>A) Superficie principale + B) Superficie accessoria</b>		
<i>Negozio (piano terreno)</i>	<i>mq.</i>	<i>105,00</i>
<i>Accessori al P.T</i>	<i>mq.</i>	<i>30,00</i>
<i>Locali al piano interrato</i>	<i>mq.</i>	<i>130,00</i>
<b>Totale complessiva A+B mq.</b>		<b>265,00</b>

Per il calcolo della superficie commerciale si è proceduto secondo i criteri di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL – Codice delle Valutazioni Immobiliari) e secondo il metodo della superficie convenzionale vendibile SCV – rif. Norma UNI 10750 e Uni Es Iso 9000), considerando la superficie delle pareti divisorie interne e perimetrali, oltre la superficie delle pareti

confinanti (fino al max di 25 cm), sommate alla superficie calpestabile dei vani interni in proporzione al 100% per la superficie principale al 50% per la superficie secondaria ponderata dei locali accessori al piano interrato.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. Commerciale</i>
<i>Sup. principale - Negozio</i>	<i>135,00</i>	<i>100%</i>	<i>135,00</i>
<i>Sup. secondaria – Interrato</i>	<i>130,00</i>	<i>50%</i>	<i>65,00</i>
<b><i>Sup. Commerciale mq</i></b>			<b><i>200,00</i></b>

## **6. VALUTAZIONE DI STIMA**

### **CRITERIO DI STIMA – VALORE DI MERCATO**

Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che le parti abbiano operato in modo indipendente, non condizionati e nel proprio interesse.

### **PROCEDIMENTO ADOTTATO: MARKET COMPARISON APPROCH**

#### **(MCA+STIMA)**

Per applicare il procedimento di stima MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato, rilevati in base alle caratteristiche dei beni di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei beni oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Gli aggiustamenti sono il pernio dell'analisi del MCA ed esso si divide in varie fasi che in calce si elencano:

- 1) Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato;

- 2) Rilevazione dei dati immobiliari completi;
- 3) Scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) Compilazione della tabella dei dati;
- 5) Stima dei prezzi marginali;
- 6) Redazione della tabella di valutazione;
- 7) Tabella di dimostrazione del sistema di stima;
- 8) Sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

#### CARATTERISTICHE DALL'OSSERVAZIONE DEL MERCATO

##### IMMOBILIARE

FASE DEL MERCATO:	RIPRESA
FORMA DEL MERCATO:	OLIGOPOLIO
LOCALIZZAZIONE:	ZONA CENTRALE /COMMERCIALE
DIMENSIONE:	MEDIO
TIPOLOGIA EDILIZIA:	NEGOZIO AL PIANO TERRENO

##### CARATTERISTICHE DEI COMPARABILI

Si evidenzia che, non avendo proceduto all'accesso dei beni definiti comparabili, il rilievo delle caratteristiche non espressamente citate nei rogiti notarili e agenzie immobiliari, sono state desunte da informazioni acquisite dal valutatore secondo i mezzi attualmente possibili.

Riguardo le superfici dei comparabili, si dichiara che sono state rilevate graficamente da planimetrie catastali di riferimento estrapolate dall'attuale banca dati catastale.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto ha provveduto alla stima del bene seconda la destinazione d'uso prendendo come riferimento di partenza quanto riportato in banca dati delle quotazioni OMI.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze per immobili, posti nel Comune di Firenze, in zona centro storico B5- destinazione commerciale indica i seguenti valori:

- Negozi in stato conservativo normale 3.200,00 – 7.000,00 €/mq.
- Magazzini in stato conservativo normale 1.400,00 – 2.800,00 €/mq.

Sono state effettuate poi indagini di mercato per beni analoghi attraverso agenzie immobiliari della zona, annunci pubblicitari su internet, dove sono risultati valori unitari di mercato per fondi ad uso commerciale pari a circa 5.000,00 – 7.500,00.

Dalla ponderazione dei valore ricavati dalle ricerche eseguite in uniformità al bene oggetto di stima ed i valori OMI, ritenuto gli aspetti favorevoli e sfavorevoli del bene che trattasi comunque di un fondo sito in centro al piano terreno senza sporti sulla strada tenuto conto dello stato di manutenzione complessiva del fondo e dell'immobile, si ritiene congruo assegnare i seguenti valori:

- per la zona vendita (negozi) un prezzo di €/mq 4200,00;
- per la zona magazzino deposito un prezzo di €/mq 1.400,00.

#### **STIMA DEL BENE**

Superficie Commerciale x Valore Unitario

= Negozio P.T. - 135,00 mq x € 4.200,00 = €. 57.000,00

= Magazzino P.S1 - 65,00 mq. € 1.400,00 = €. 91.000,00

**Totale € 658.000,00**

**Arrotondato ad € 660.000,00**

Il più probabile valore di mercato del fondo ad uso commerciale posto in Comune di Firenze, in Via della Vigna Nuova n. 6 è pari ad € 660.000,00.

(seicentosessantamila/00).

**Valore di mercato del bene considerato occupato :**

Secondo quanto già indicato al punto 3) della presente relazione, riguardo la descrizione dello stato dei luoghi, l'unità immobiliare in questione è risultata al momento del sopralluogo del sottoscritto locata con un contratto di locazione commerciale ai sensi dell'art. 27 dell'art. 392/1978 con durata di anni 6 con decorrenza dal 01/01/2010 e scadenza il 31/12/2015, con eventuale rinnovo di altri 6 anni in caso di mancata disdetta prima di 12 mesi dalla prima scadenza, il contratto è stato registrato all'ufficio del Registro di Firenze in data 05/01/2010 al n. 54.

Alla luce di quanto sopra si ritiene applicare al valore di mercato sopra calcolato un deprezzamento di circa il 25 % ottenendo quindi:

$$\mathbf{Vm \text{ €. } 660.000,00 \times - 25\% = 495.000,00}$$

Il più probabile valore di mercato riferito al momento attuale dell'unità immobiliare considerata occupata è risultato essere pari a € 495.000,00.

**7) Determinazione del prezzo a base d'asta**

Tenuto conto che nella trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta e che in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali anziché all'effettivo prezzo di vendita, inoltre che sullo stesso bene dovranno essere versate spese per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare in questione, si ritiene che il valore di mercato come sopra determinato debba essere ridotto di una percentuale in genere variabile tra il 5% ed il 15%, applicando la percentuale media del 10%

si ottiene il seguente prezzo a base d'asta:

**Prezzo a base d'asta immobile libero : €. 594.000,00**

**Prezzo a base d'asta immobile occupato: €. 445.500,00**

Il sottoscritto, nella convinzione di avere bene espletato l'incarico, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Firenze, 03 ottobre 2019

Il C.T.U.

(Geom. CIATTI JACOPO)

Allegati:

- A Documentazione catastale
- B Documentazione fotografica;
- C Planimetria di rilievo dell'unità immobiliare;
- D Documentazione acquisita in Comune di Firenze;
- E Visura Ipotecaria;
- F Volture catastali per la nuova intestazione;
- G Contratto di Locazione del fondo;
- - Promemoria per spese ed onorari.