

DOTT. ING. ANDREA BROGI - 50066 REGGELLO(FI) VIA DI CAMERINO N.24/B
TEL. 055/683149 – TEL. CELL. 349/0553573 – FAX 055/683149 – EMAIL: a_brogi@hotmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

=====

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI:

FALLIMENTO RICHARD GINORI 1735 S.P.A.

R.G. NR. 2/2013

Giudice: Dott.ssa ROSA SERVARELO

=====

**PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILE SITO IN SESTO FIORENTINO(FI) – VIA
GIULIO CESARE 19/21/23**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CURATORE:

Dott. SANDRO QUAGLIOTTI, Firenze Via B. Varchi n.14

TECNICO ESTIMATORE :

Ing. ANDREA BROGI, Reggello(FI) via Di Camerino n.24/B,

tel. 055/683149; 349/0553573-fax 055/683149

e-mail: a_brogi@hotmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

=====

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE:

Cap. 1 - Premessa

Cap. 2 – Generalità del Bene

Cap. 3 – Descrizione sommaria del Bene

Cap. 4 – Indicazione del possesso del Bene

Cap. 5 – Valutazione Complessiva del Bene

APPENDICI:

1 - Documentazione Fotografica

ALLEGATI:

1 – Estratto di Mappa Catastale scala 1:2000

2 – Piante Catastali scala 1:500

3 – Visura Catastale Storica al 17/03/2015

4– Contratto di Locazione del 01/02/2013

=====

1. **PREMESSA**

In data 02/02/2015 il Dott. Sandro Quagliotti, curatore del Fallimento Richard Ginori 1735 S.P.A., chiedeva la nomina di un perito estimatore al Tribunale Ordinario di Firenze Sezione Fallimentare, per la valutazione all'attualità dell'immobile, in data 03/02/2015 Il G.d. Dott.ssa Isabella Mariani indicava quale perito il sottoscritto Ing. Andrea Brogi, con studio in Reggello(FI), Via di Camerino n.24/B ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze con il nr. 5206 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il nr. 8591.

L'oggetto del presente incarico è la stima dell'attualità dell'immobile sito in Sesto Fiorentino(FI), Viale Giulio Cesare n.19/21/23.

Alla data della stesura della presente relazione estimativa, l'immobile risulta ancora intestato alla ****.

Difatti sull'immobile vi è ancora in essere un contratto di leasing a suo tempo stipulato dalla fallita, contratto nel quale la curatela è subentrata, ma che alla data della redazione della presente perizia non ha ancora riscattato.

Lo scrivente non ha quindi potuto verificare la Situazione urbanistica e amministrativa, ma solo la corrispondenza della planimetria giacente presso l'Agenzia del Territorio.

La presenza di eventuali difformità rispetto alla situazione urbanistica e catastale, dovrà essere sanata all'atto del riscatto.

Lo scrivente acquisito le planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, ha provveduto in data 06/05/2015, ad eseguire un sopralluogo all'immobile.

2. **GENERALITA' DEL BENE**

Identificazione del bene oggetto di stima



Trattasi di Immobile sito nel Comune di Sesto Fiorentino(FI), in viale Giulio Cesare n. 19-21-23 e più precisamente l'immobile a destinazione commerciale posto al piano Seminterrato, terra e primo.

Al N.C.T. del Comune di Sesto Fiorentino detto bene è rappresentato al foglio 44 part. 36 sub 500, Categoria D/1

Confini dell'immobile: nord-ovest con Via Giulio Cesare,est, nord-est con Via Rondini, sud-ovest area verde, parcheggio, nord-est particella 2120.



Alla data della stesura della presente relazione una porzione dell'immobile situata a piano terra risulta locato alla ***** srl, la restante parte risulta libera.

In particolare la parte locata è posta al piano terra, meglio identificata nell'aria evidenziata in verde della planimetria sottostante.



Figura 1 - In verde l'area locata

Tale porzione di immobile è locata ad uso esclusivo di attività commerciale.

Inoltre nella locazione è compreso l'utilizzo non esclusivo del resede esterno destinato a piazzale e parcheggio.

Individuazione catastale

Al N.C.E.U. del Comune di Firenze detto bene è rappresentato al foglio 44 part. 36 sub 500, categoria D/1, rendita euro 7.912,00, intestata a **** S.p.a.

La planimetria giacente presso l'Agenzia del Territorio non corrisponde allo stato di fatto, in quanto in alcune zone dell'immobile vi è una diversa distribuzione degli spazi interni e inoltre è stata realizzata una parete divisoria in cartongesso, tra i locali attualmente locati come negozio e la restante parte dell'immobile.

Tale difformità rispetto alla rappresentazione catastale, dovrà essere sanata all'atto del riscatto.

Accertamento della Proprietà

All'attualità l'immobile risulta intestato alla ***** S.p.a., difatti sull'immobile vi è ancora in essere un contratto di leasing a suo tempo stipulato dalla fallita, contratto nel quale la curatela è subentrata, ma che alla data della redazione della presente perizia non ha ancora riscattato.

3. **DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

L'ambiente

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato nel Sesto Fiorentino, via Giulio Cesare n.19-21-23, in zona centrale.

L'immobile si trova nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Sesto Fiorentino e dall'uscita autostradale Calenzano – Sesto Fiorentino.

Beni oggetto di perizia

Trattasi di immobile ubicato in Sesto Fiorentino Via Giulio Cesare n. 19,21,23.

L'immobile con struttura a telaio in c.a. con tamponature esterne in muratura, si sviluppa su due piani fuoriterza, oltre l'interrato.

Le facciate sono tinteggiate di colore giallo, gli infissi sono di tipo metallico, eccezion fatta per quelli di accesso alle terrazze a piano primo in legno.

L'ingresso principale dell'immobile è posto sulla via Giulio Cesare, dal quale si accede al piano terra e tramite una scala al piano primo.

Vi sono poi due accessi carrabili, sulla sinistra e sulla destra dell'immobile sempre da via Giulio Cesare.

Da tali accessi carrabili si arriva in un ampio piazzale facente parte del complesso, che attualmente viene usato sia per la movimentazione del materiale, che come ampio parcheggio.

Attualmente dal lato sinistro dell'immobile si accede alla porzione oggi locata a negozio e divisa dalla restante porzione di immobile da una parete in cartongesso.

La porzione ad oggi locata, è composta da un'ampia zona destinata ad esposizione, quella situata sulla sinistra guardando l'immobile da via Giulio Cesare, e da due locali separate dall'esposizione con bagni e uffici.

La parte sull'ala a destra collegata da un corridoio centrale, è ad oggi destinata a magazzino.

Anche in tale porzione vi è la presenza di locali destinati a bagni.

La restante porzione ad oggi non locata, è destinata ad uffici ed è composta da una parte situata al piano terra, con l'accesso principale da via Giulio Cesare, ed una parte situata a piano primo.

Al piano primo si accede mediante una scala situata in prossimità dell'accesso principale.

Dalla scala si accede ad un ampio corridoio, dove sono situati i bagni e sia a sinistra che a destra si accede a ampi uffici ben illuminati e divisi da pareti che possono facilmente essere rimosse e/o spostate per permettere una facile redistribuzione degli ambienti.

Ai locali a piano interrato si accede o dall'interno dell'edificio mediante la scala interna, o dal piazzale privato, attraverso accessi esterni.

Al piano interrato, ad oggi vi sono i locali centrale termica e un ampio vano ad uso magazzino.

L'immobile presenta buone finiture, così come buono è lo stato manutentivo.

La copertura risulta essere stata ristrutturata di recente e sono presenti le linee vita per l'accesso e la manutenzione.

Gli unici difetti riscontrati nell'immobile sono, la presenza di umidità su porzioni di pareti situate a piano terra parallele a via Giulio Cesare, probabilmente causate dalla non aereazione dei locali e/o dalla presenza di umidità di risalita, la presenza su di una parete di una lesione dovuta probabilmente al cedimento di porzione del solaio a copertura del piano interrato ad oggi consolidato.

Impianti :

- Sono presenti l'impianto di riscaldamento e l'impianto di climatizzazione di cui non è stato possibile testarne la funzionalità.

Superficie lorda dell'immobile:

- Piano interrato: circa 218,00 mq
- Piano terra: circa 1.570,00 mq
- Piano Primo: circa 625,00 mq
- Piazzale esterno: circa 2.750,00 mq

4. INDICAZIONE DEL POSSESSO DEL BENE

Alla data della stesura della presente relazione, porzione dell'immobile risulta occupata dalla Società ***** srl, la quale risulta avere con il Fallimento della Richard Ginori 1735 Spa in Liquidazione un contratto di locazione registrato il 13/02/2013 con numero 1512 serie 960, con decorrenza dal 7 gennaio 2013 e scadenza al 6 gennaio 2019 (Allegato n.1).

Parte conduttrice ha facoltà di recedere dal contratto ai sensi del comma penultimo dell'art. 27 della legge 3912/1978.

Con detto contratto il Sig. xxxxxxxx in qualità di curatore fallimentare del Fallimento della Richard Ginori 1735 Spa in Liquidazione con sede legale in Sesto Fiorentino (FI), Via Giulio Cesare n.50, concede in locazione alla Negozi Richard Ginori srl, con sede legale in Sesto Fiorentino (FI), Via Giulio Cesare 21, porzione della seguente unità immobiliare meglio identificata nell'area evidenziata in giallo della planimetria allegata al contratto sub1), fondo adibito a negozio sito in Sesto Fiorentino (FI), Viale Giulio Cesare 19/21/23, dati catastali: foglio 44, particella 36, sub 500, cat. D/1, rendita € 7.912,00; nella locazione è compreso l'utilizzo non esclusivo del resede esterno destinato a piazzale e parcheggio.

La locazione decorrenza dal 07/01/2013 e scadenza al 06/01/2019 e l'eventuale rinnovo sarà regolato e disciplinato dagli artt. 28 e 29 legge 392/1978.

Parte conduttrice ha facoltà di recedere dal contratto ai sensi del comma penultimo dell'art. 27 della legge 3912/1978.

Il canone viene pattuito nella misura di Euro 96.000,00 (novantaseimila/00) annuali, oltre IVA di legge.



Situazione urbanistica e amministrativa

Lo scrivente non ha potuto verificare la situazione urbanistica e amministrativa, in quanto l'immobile è ancora di proprietà xxxx.

Difatti sull'immobile vi è ancora in essere un contratto di leasing a suo tempo stipulato dalla fallita, contratto nel quale la curatela è subentrata, ma che alla data della redazione della presente perizia non ha ancora riscattato.

La presenza di eventuali difformità dovranno essere sanata all'atto del riscatto.



5. **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

Riferite le caratteristiche generali e particolari dell'edificio e delle sue pertinenze, si ritiene giusto determinare il valore del bene con una "stima a valore di mercato con metodo sinteticocomparativo", confrontando il bene in oggetto con immobili simili trattati in zona.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, le eventuali quote da porre in vendita.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate attente e meticolose indagini del mercato immobiliare presso operatori economici sia della zona, che di zone adiacenti al Comune di Sesto Fiorentino, in contesti urbanistici simili e con immobili affini, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo alla natura ed alla destinazione d'uso dell'immobile oggetto di stima, nonché individuando tutti gli elementi che possono influire sulla valutazione del bene.

In particolare sono stati considerati alcuni elementi quali: ambiente economico – sociale, collegamenti stradali, servizi sociali e commerciali, accessibilità, funzionalità generale e stato di manutenzione, grado di finitura, salubrità, efficienza energetica e parcheggio.

Nel contempo si è fatto esplicito riferimento agli strumenti urbanistici vigenti nelle zone considerate, quali le destinazioni ed i limiti previsti in P.R.G. , nonché le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti.

Infine è stata esaminata la presente situazione di mercato, giungendo alla formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati determinando un valore unitario e quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq c) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq).

Il valore viene determinato per metro quadrato commerciale.

Considerando quanto sopra ampiamente descritto, al fine di determinare il più probabile valore di stima, il metodo utilizzato è, come specificato, quello del raffronto avvalendosi, come ausilio alla stima:

- Tenuto conto delle condizioni del comprensorio in cui ricade l'immobile., delle caratteristiche specifiche dell'immobile, quali la consistenza (desunta dal rilievo planimetrico), la distribuzione interna, le caratteristiche costruttive e quanto altro influente sulla stima;

- Considerato che il mercato immobiliare presenta tempi medi di vendita aumentati e che si registrano significativi cali reali.

- Considerato le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Ciò precisato, ritengo che il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di perizia sia il seguente:

LOTTO n. 1 e unico

A) Immobile **situato in Sesto Fiorentino(FI), viale Giulio Cesare n. 19/21/23, piano interrato, terra, primo e relativo piazzale.**

La superficie commerciale reale del bene in seguito a misurazione diretta è la seguente:

Superficie commerciale dell'immobile così determinata:

Superficie Commerciale piano terra: 1.570,00 mq

Superficie Commerciale piano primo: 625,00 mq

Superficie commerciale piano interrato: 218,00 mq x 0,3 = 65,40 mq

Superficie commerciale Piazzale: 2.750,00 mq x 0,10 = 275,00 mq

Superficie Commerciale Totale: 2.535,40 mq

Valutazione: sintetico-comparativa al mq.

Sup. circa mq. 2.535,40 x €. 850,00/mq. = €. 2.155.090,50

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO€ 2.155.090,00

Prezzo base d'asta:

Per quanto riguarda il più conveniente prezzo a base d'asta, in base a calcoli effettuati, tenuto conto:

- sia della diversa modalità di pagamento rispetto alla trattativa privata;

- dei tassi d'interesse praticati da banche e ist. finanziari;

si ritiene di dover assumere un abbattimento del valore circa del 6%, quindi pari a € 129.305,00, per cui il prezzo a base d'asta risulta essere:

- PREZZO BASE D'ASTA : €. 2.025.785,00



Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, rassegna la presente Relazione Tecnico Estimativa presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze – Sezione Esecuzioni Immobiliari e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento o adempimento dovesse rendersi utile o necessario.

Lo scrivente deposita la presente relazione per via telematica e in una copia cartacea.

Si allega per la liquidazione prospetto onorari e spese.

Firenze. li 16 Giugno 2015

Il TECNICO ESTIMATORE

Ing. Andrea Brogi

e-mail: a_brogi@hotmail.com

c.f. BRGNDR72M07F656H

p.iva 05543090483

ASTE
GIUDIZIARIE.it