

PA 2/3/19

DOCT. ING. STEFANO MORELLI

Firmato digitalmente da

Stefano Morelli

CN = Morelli Stefano
O = Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di Firenze
80027250481
T = Ingegnere
C = IT

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sez. 3^a Civile - Fallimenti

§

Domanda di Concordato Preventivo

Lorenzo Straccali N° Proc. 18/2018

§

Ill.mo Sig. G. D. dott. Cristian SOSCIA

§

Il sottoscritto dott. ing. Stefano Morelli, nominato nella procedura emarginata con provvedimento 28 gennaio 2019 presenta la seguente

RELAZIONE

1. GENERALITÀ

Al fine di espletare l'incarico affidato ho eseguito sopralluogo in data 12, 18 e 19 febbraio 2019, esaminato le perizie depositate dal richiedente il Concordato Preventivo e redatte dal Geom. Gianluca Catarzi di Lorenzana (PI) in data 22.09.2018 e relative ai beni di Scandicci via Respighi 6/B e 8/A, via di Vingone 12/14 e Firenze via Ricasoli 8. Ho inoltre provveduto a estrarre documentazione catastale e svolgere una indagine di mercato consultando anche, e principalmente, i dati forniti da OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Agenzia delle Entrate e verificare le offerte di Agenzie riportate anche nella Perizia Catarzi sopra citata.

2. DESCRIZIONE DEI BENI. VALUTAZIONE

2.1 Scandicci via Ottorino Respighi 6/B

Si tratta di un fondo ad uso laboratorio posto nel Comune di Scandicci in località Casellina. La via Respighi lambisce l'Autostrada A1 ed è di facile raggiungibilità. Il fondo è inserito in un condominio prevalentemente residenziale. Vi si accede da una rampa carrabile, non ha né piazzale né posti auto. È dotato di bagni e di una zona ufficio.

Il fondo si presenta in discreto stato di manutenzione e presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in piastrelle di grés rosso 7,5x15 nella zona laboratorio;
- pavimenti in piastrelle di ceramica nei vani ufficio e nei bagni;
- pareti grezze tinteggiate nel vano laboratorio;
- pareti ad intonaco civile tinteggiato nei vani ufficio;
- pareti rivestite in ceramica nei bagni;
- bagni dotati di wc e lavabo;
- infisso di ingresso in alluminio e vetri;
- infissi interni in alluminio e vetro;
- finestre vano laboratorio in ferro.

Il laboratorio è dotato degli impianti di acqua, luce, climatizzazione con fancoil elettrici, allarme.

Il fondo è punteggiato da pilastri e vi passano, a soffitto, tubazioni condominiali. Non vi è illuminazione naturale poiché le finestre danno sullo scannafosso. Si tratta quindi di caratteristiche prevalentemente negative.

Pagina 1 di 10



Nel laboratorio si svolge attività di confezioni. È funzionalmente collegato a un fondo del piano terreno mediante una scala a chiocciola di altra proprietà, condotto in leasing dalla ditta richiedente il Concordato.

La superficie lorda commerciale è pari a 510 m² circa.

L'edificio risale all'inizio degli anni '70 del secolo scorso.

PROVENIENZA E CATASTO. SITUAZIONE DEL POSSESSO

Il bene è pervenuto a [REDACTED] con atto ai rogiti del notaio Emilio Bonaca Bonazzi di Firenze in data 06.03.2015 rep. 231127/racc. 12537, trascritto a Firenze il 23.03.2015 al numero R.P. 6702.

§

Al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci il bene è così individuato e classato:

f.m.	part.	sub.	categ.	classe	consist.		Superficie catastale interna	Superficie catastale totale	rendita €
8	15	78	C/3	4	m ²	492	510		2.413,92

L'unità immobiliare è correttamente intestata e la planimetria è conforme allo stato di fatto.

§

L'immobile è da considerare libero.

SITUAZIONE URBANISTICA

- L'edificio è stato oggetto dei seguenti provvedimenti:
- Licenza edilizia n°6090 del 13.09.1973 e successive varianti: n°6323/20.09.1974, n°6369/12.12.1974 e n°2/09.03.1977
 - Abitabilità n. 9 del 8.4.1977
 - Concessione edilizia in sanatoria n°1174/16.11.1994 e relativa agibilità prot. 28939/01.07.1999 per cambio d'uso da magazzino a laboratorio
 - D.I.A. prot. 7758/25.02.2011 (Busta n. 190/2011) e variante finale in data 20.12.2011 prot. 47606 per collegamento con l'unità immobiliare soprastante condotta in leasing.

CRITERI DI VALUTAZIONE. VALUTAZIONE

Il contesto più ampio offre tutti i servizi utili per ogni tipo di attività.

L'unità immobiliare a laboratorio è inserita in un contesto incongruo e non pertinente perché inserito in un edificio condominiale, in un contesto eminentemente residenziale. Diversa sarebbe la sua destinazione naturale, cioè quella di rimessa a servizio delle unità immobiliari residenziali. Quindi i riferimenti di mercato sono assai scarsi e riferiti, per lo più, a immobili diversi. L'analisi effettuata nella perizia Catarzi prende in considerazione gli unici immobili in offerta che possono avvicinarsi, anche se lontanamente, per caratteristiche generali, a quello in esame. Si tratta di fondi per lo più a piano terreno, isolati (come capannoni) e quindi più adatti alla destinazione produttiva e/o di magazzino. Nei casi esaminati forse quello che più si avvicina per caratteristiche similari è l'immobile P2 per un valore unitario di € 660,00 €/m² circa.



I dati OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2018, l'ultimo disponibile), si possono considerare elementi oggettivi, forniti da una fonte istituzionale ancorché, anche in questo caso, non si abbiano precise caratteristiche morfologiche dei beni cui fanno riferimento i parametri economici forniti. Per il Comune di Scandicci, zona Casellina-Ponte a Greve-Vingone, codice di zona B4, per laboratori in stato conservativo normale, sono indicati i seguenti valori:

Valore Mercato (€/m²)	
<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>
800,00	1.400,00

In considerazione delle caratteristiche dell'unità immobiliare e valutando tutti gli elementi emersi per l'aspetto di mercato ritengo di poter individuare in €/m² 730,00 il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale dell'immobile pari a m² 510. Ne consegue un primo orientamento valutativo pari a € (510 m² x €/m² 730,00) = € 372.300,00. Stimo a corpo € **370.000,00**.

2.2 Scandicci via Ottorino Respighi 8/A

Si tratta di un fondo ad uso magazzino posto nel Comune di Scandicci in località Casellina. La via Respighi lambisce l'Autostrada A1 ed è di facile raggiungibilità. Il fondo è inserito in un condominio prevalentemente residenziale. Vi si accede da una rampa carrabile, non ha né piazzale né posti auto. È dotato di bagno.

Il fondo si presenta in normale stato di manutenzione e presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in piastrelle di grés rosso 7,5x15;
- pareti grezze tinteggiate;
- pareti rivestite in ceramica nel bagno;
- bagno dotato di wc e lavabo;
- infisso di ingresso in ferro;
- finestre in ferro.

Il magazzino è dotato degli impianti di acqua, luce, climatizzazione con pompe di calore a split, allarme.

Il fondo è punteggiato da pilastri e vi passano, a soffitto, tubazioni condominiali. Non vi è illuminazione naturale poiché le finestre danno sullo scannafosso. Si tratta quindi di caratteristiche prevalentemente negative.

La superficie lorda commerciale è pari a 290 m² circa.

L'edificio risale all'inizio degli anni '70 del secolo scorso.

PROVENIENZA E CATASTO. SITUAZIONE DEL POSSESSO

Il bene è pervenuto a [REDACTED] con atto ai rogiti del notaio Fabio Turchini di Firenze in data 20.10.2000 rep. 22203, trascritto a Firenze il 26.10.2000 al numero R.P. 23531.

§

Al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci il bene è così individuato e classato:



f.m.	part.	sub.	categ.	classe	consist.		Superficie catastale interna	Superficie catastale totale	rendita €
8	15	500	C/2	8	m ²	275	288		795,34

L'unità immobiliare è correttamente intestata e la planimetria è conforme allo stato di fatto.

§

L'immobile è da considerare libero.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio è stato oggetto dei seguenti provvedimenti:

- Licenza edilizia n°6090 del 13.09.1973 e successive varianti: n°6323/20.09.1974, n°6369/12.12.1974 e n°2/09.03.1977
- Abitabilità n. 9 del 8.4.1977
- Concessione edilizia in sanatoria n°3139/24.06.1997 per modifiche interne e frazionamento.

Risulta demolito un tramezzo di separazione dei due vani magazzino. Si tratta di una lieve difformità per la cui sanabilità di stimano per sanatoria e spese tecniche € 3.000,00.

CRITERI DI VALUTAZIONE, VALUTAZIONE

Valgono le stesse argomentazioni fatte per l'unità immobiliare di cui al precedente punto 2.1 Scandicci via Ottorino Respighi 6/B.

Ritengo che, in questo caso, la maggior frammentarietà e angustia del locale comporti una diminuzione del valore unitario stimato, portandolo a €/m² 700,00. Applicato alla superficie lorda commerciale dell'immobile pari a m² 290 ne consegue un primo orientamento valutativo di € (290 m² x €/m² 700,00) = € 203.000,00. Considerando l'onere per la sanabilità stimo a corpo € 200.000,00.

2.3 Scandicci via di Vingone 12/14

Si tratta di un appartamento, porzione di una Villa posta sulle colline a Sud di Scandicci, all'interno di un paesaggio chiantigiano, sulla strada che collega Vingone alla strada provinciale 4 Volterrana. La Villa "I Mandorli", un edificio di vetusta costruzione, è stata oggetto di ristrutturazione e frazionamento in 4 unità residenziali. Quella in oggetto è la porzione sud-ovest. È distribuita su quattro piani, dei quali tre fuori terra, oltre a una terrazza fronti stante con un locale di sgombero e un resede a prato. L'accesso è tramite una breve strada sterrata che conduce a un cancello sul detto resede. Da questo, percorrendo un vialetto e salendo una rampa di scale, si arriva al terrazzo dal quale si accede all'appartamento che è così composto: al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina con dispensa, disimpegno, ripostiglio, bagno con antibagno (per una superficie esterna lorda di mq. 107 circa), al piano seminterrato da un vano cantina (per una superficie esterna lorda di mq. 30 circa), al piano primo da tre camere, disimpegno, ripostiglio, due guardaroba, due bagni (per una superficie esterna lorda di mq. 107 circa), al piano secondo sottotetto da disimpegno, ripostiglio, bagno e due vani soffitta (per una superficie esterna lorda di mq. 107 circa), oltre ad un resede di mq. 1.007 circa e lo-



cale di sgombero di mq. 24 circa. Il piano sottotetto è indicato come soffitta. La superficie lorda ragguagliata è calcolata in m² 340 circa.

L'appartamento è in buono stato di manutenzione e presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in cotto nell'abitazione e nel locale di sgombero;
- pavimenti e rivestimenti in marmo nei bagni al piano primo;
- pavimento e rivestimento in ceramica nel bagno al piano terreno;
- pavimento in ceramica nella cantina al piano seminterrato;
- porte interne in legno massello;
- infissi esterni in legno con doppi vetri e persiane di legno;
- bagno al piano terreno completo di wc, lavabo e bidè;
- bagno al piano primo completo di wc, lavabo, bidè e doccia;
- bagno della camera al piano primo completo di wc, lavabo, bidè e vasca idromassaggio.

L'appartamento è dotato degli impianti di acqua, luce, gas, riscaldamento autonomo e condizionamento a pavimento, videocitofono, allarme, tutti sottotraccia. Il resede è dotato di cancello pedonale in ferro e cancello carrabile automatico.

A queste caratteristiche positive fa riscontro una serie di elementi negativi. Innanzitutto il rumore continuo del traffico dell'autostrada; l'accesso non comodo e tramite una rampa di scale dal resede; praticamente un solo lato libero (a eccezione della cucina a piano terra e di un bagno a piano primo) e quindi un unico affaccio; la distribuzione su quattro piani con scale anguste e potenzialmente pericolose per la ristrettezza del gradino a ventaglio.

PROVENIENZA E CATASTO. SITUAZIONE DEL POSSESSO

Il bene è pervenuto al [REDACTED], coniugi in regime di separazione dei beni, con decreto di trasferimento del Tribunale di Firenze in data 22.02.2017 rep. 513/2017, trascritto a Firenze il 16.03.2017 al numero R.P. 7086.

§

Al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci il bene è così individuato e classato:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>Superficie catastale interna</i>	<i>Superficie catastale totale</i>	<i>rendita €</i>
30	31	505	A/2	4	v.c.	13	238	276	1.007,09

L'unità immobiliare è correttamente intestata e la planimetria è conforme allo stato di fatto.

§

L'immobile è da considerare libero.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 01.09.1967 ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti:



- Concessione edilizia n°3199/15.02.1997 (P.E. 1178/1996) per cambio destinazione e frazionamento del fabbricato; successiva Concessione edilizia per variante in corso d'opera n°3199/1 del 31.03.1999 (P.E. 98/929 1999); successiva attestazione di abitabilità n°60/2001 prot. 58313 del 24.12.2001

Si riscontrano alcune difformità:

- nella cucina al piano terreno le due finestre sono state unite in un'unica finestra
- la cantina al piano seminterrato sono state eseguiti tramezzi ed è stata divisa in tre vani
- al piano primo è stato ampliato il guardaroba della camera lato sud
- al piano secondo sottotetto è stata eliminata la porta tra disimpegno e antibagno; è stato ampliato il bagno; sopra al vano scale è stato realizzato un piccolo soppalco con rampa di accesso; sono stati aperti cinque lucernari con finestre basculanti sulla copertura.

La sanabilità o la rimessa in pristino (eventualmente riferita ai lucernari) delle difformità riscontrate viene stimata per sanatoria e spese tecniche in € 10.000,00.

CRITERI DI VALUTAZIONE. VALUTAZIONE

Il contesto ambientale è di particolare pregio a una distanza di circa 3,5 km dal centro di Scandicci.

I riferimenti di mercato sono assai scarsi e riferiti, per lo più, a immobili con caratteristiche diverse. L'analisi effettuata nella perizia Catarzi prende in considerazione gli unici immobili in offerta ma che poco si avvicinano alle caratteristiche generali di quello in esame. Non si ritiene pertanto che essi possano avere un valore probante.

I dati OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2018, l'ultimo disponibile), si possono considerare elementi oggettivi, forniti da una fonte istituzionale. Per il Comune di Scandicci, zona Scandicci Alto-San Martino alla Palma-Mosciano-Giogoli, codice di zona R1, per Ville e Villini in stato conservativo normale, sono indicati i seguenti valori:

Valore Mercato (€/m ²)	
Minimo	Massimo
2.500,00	3.700,00

Per appartamenti in Villa e soprattutto per l'insieme di elementi negativi evidenziati e per la dimensione veramente eccessiva per la distribuzione su quattro piano, ritengo che il valore del bene si attesti al di sotto del limite inferiore del range offerto; e quindi di poter individuare in €/m² 2.300,00 il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale dell'immobile pari a m² 340. Ne consegue un primo orientamento valutativo pari a € (340 m² x €/m² 2.300,00) = € 782.000,00. Considerando l'onere per la sanabilità, stimo a **corpo € 770.000,00**.

2.4 Firenze via Ricasoli 8

Si tratta di un appartamento e di un posto auto posti nel Centro di Firenze a pochi passi da piazza del Duomo, in un edificio di vetusta costruzione che è stato oggetto di una completa ristrutturazione e frazionamento in oltre sessanta miniappartamenti e fondi commerciali. La destinazione della ristrutturazione era per



residence. L'appartamento in oggetto, interno 23, è posto al secondo piano e prospetta su una corte interna con due grandi finestre dalle quali si gode un pregevole panorama della cupola e del campanile del Duomo. Si compone di un ingresso-soggiorno, di una camera da letto, di un servizio bagno-doccia e di un piccolo cucinotto con disimpegno, per una superficie lorda complessiva di 57 m² circa. Al posto auto al piano seminterrato si accede dal portone carrabile del numero 6/B e ha una superficie di circa 15 m².

L'appartamento è in discreto stato di manutenzione e presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimento in parquet;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica in bagno e cucinotto;
- finestre in legno con doppi vetri e persiane di legno;
- bagno completo di wc, lavabo, bidè e doccia.

L'appartamento è dotato degli impianti di acqua, luce, scaldabagno elettrico, videocitofono, climatizzazione con fancoil elettrici, tutti sotto traccia.

PROVENIENZA E CATASTO. SITUAZIONE DEL POSSESSO

Il bene è pervenuto a [REDACTED] con atto ai rogiti del notaio Emilio Bonaca Bonazzi di Firenze in data 17.07.2007 rep. 223991/racc. 8630, trascritto a Firenze il 23.07.2007 al numero R.P. 19869.

§

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze l'appartamento è così individuato e classato:

f.m.	part.	sub.	categ.	classe	consist.		Superficie catastale interna	Superficie catastale totale	rendita €
166	109	27	A/2	5	v.c.	3	57	57	898,64

e per il posto auto

f.m.	part.	sub.	categ.	classe	consist.		Superficie catastale interna	Superficie catastale totale	rendita €
166	106	20	C/6	7	m ²	16	16	16	146,26

L'unità immobiliare è correttamente intestata; la planimetria non è conforme allo stato di fatto ma non vi sono condizioni che possano incidere sulla consistenza dell'unità immobiliare.

§

L'immobile è affittato a [REDACTED] per un canone mensile di 800,00 €, con contratto 01.08.2013 registrato a Firenze in data 6.8.2013 al n. 15180, avente con durata di 4 anni e rinnovato tacitamente fino al 31.08.2021.



SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 01.09.1967 ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti:

- Licenza edilizia n°2305/18.09.1970 (Busta n°210/67) e della Concessione edilizia variante n°2246/20.03.1982 (Busta n°547/75);
- Relazione ex art. 26 Legge 47/85 (prot. 100122/08.09.1987-Busta n° 2291/87) per realizzazione di modifiche interne all'appartamento, senza elaborati grafici, ma contenente la descrizione sostanzialmente simile allo stato di fatto che si osserva.

Quanto al cambio di destinazione, da residence a residenziale, già nel 1987 l'unità immobiliare veniva definita "civile abitazione" è quindi è possibile ritenere che l'appartamento avesse già assunto quella destinazione senza esecuzione di opere prima dell'approvazione da parte del Comune di Firenze del Piano delle Funzioni.

Comunque, stante una non perfetta chiarezza sulla situazione urbanistica si ritiene che un'eventuale sanabilità dell'appartamento implichi un onere complessivo di € 10.000,00.

CRITERI DI VALUTAZIONE. VALUTAZIONE

Le unità immobiliari sono nel pieno del Centro Storico.

Si tratta di immobili particolari e i riferimenti di mercato sono abbastanza limitati. L'analisi effettuata nella perizia Catarzi prende in considerazione immobili in offerta che possono avvicinarsi alle caratteristiche di quello in esame.

I dati OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2018, l'ultimo disponibile), si possono considerare elementi oggettivi, forniti da una fonte istituzionale. Per il Comune di Firenze, zona Centro Storico (Signoria-Duomo-Pitti-San Niccolò), codice di zona B5, per abitazioni civili in stato conservativo normale, sono indicati i seguenti valori:

Valore Mercato (€/m ²)	
Minimo	Massimo
3.400,00	4.700,00

E per box auto

Valore Mercato (€/m ²)	
Minimo	Massimo
3.200,00	4.600,00

È da ritenere che, per la particolarità dell'appartamento in oggetto questo si collochi a un livello anche superiore al limite massimo del range offerto. Ritengo quindi di poter individuare in €/m² 6.200,00 il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale dell'appartamento pari a m² 57. Ne consegue un primo orientamento valutativo per l'appartamento pari a € (57 m² x €/m² 6.200,00) = € 353.400,00.



La particolare appetibilità del posto auto fa sì che questo si collochi a un livello alto nell'ambito del range offerto ma, trattandosi di posto auto e non di box, ritengo di poter individuare in €/m² 4.000,00 il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale del posto auto pari a m² 16. Ne consegue un primo orientamento valutativo per il posto auto pari a € (16 m² x €/m² 4.000,00) = € 64.000,00. E quindi il primo complessivo orientamento valutativo si pone a € 417.400.

Il canone di affitto convenuto in contratto, pur non avendo in evidenza riferimenti da agenzie immobiliari perché oggetti di questo tipo vengono offerti per affitti turistici brevi, è assai inferiore, almeno della metà, di quello di mercato. Si stima quindi che l'abbattimento del valore oscilli intorno al 10%. Quindi, in considerazione anche degli oneri per la sanabilità stimo **a corpo** per il compendio € 360.000,00.

3. RIEPILOGO BENI OFFERTI AL CONCORDATO

- Scandicci via Ottorino Respighi 6/B	€	370.000,00
- Scandicci via Ottorino Respighi 8/A	€	200.000,00
- Scandicci via di Vingone 12/14	€	770.000,00
- Firenze via Ricasoli 8	€	360.000,00

per un totale di € 1.700.000,00.

4. BENI IN PIENA PROPRIETÀ MA NON OFFERTI AL CONCORDATO

Risulterebbe in proprietà piena di [redacted] il seguente ulteriore bene del quale, in possesso di limitati dati e senza sopralluogo, si offre un giudizio di stima.

4.1 Scandicci via Gaetano Donizetti 53, Appartamento piano 4

Al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci il bene è così individuato e classato:

f.m.	part.	sub.	categ.	classe	consist.		Superficie catastale interna	Superficie catastale totale	rendita €
8	1405 1418	9	A/2	4	v.c.	4	69	92	309,87

stimo **a corpo** € 160.000,00.

Risulterebbe in proprietà piena di [redacted] coniugi in regime di separazione dei beni, i seguenti ulteriori beni dei quali, in possesso di limitati dati e senza sopralluogo, si offre un giudizio di stima.

4.2 Scandicci via di Vingone 12, Appartamento piano S1-T-1-2

Al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci il bene è così individuato e classato:

f.m.	part.	sub.	categ.	classe	consist.		Superficie catastale interna	Superficie catastale totale	rendita €



30	31	508	A/2	5	v.c.	10,5	224	277	976,10
----	----	-----	-----	---	------	------	-----	-----	--------

stimo a corpo € 630.000,00.

4.3 Scandicci via di Vingone, Terreni agricoli

Al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci il bene è così individuato e classato:

f.m.	part.	qualità	classe	superficie		Reddito dominicale €	Reddito agrario €
30	306	uliveto	2	m ²	543	1,82	1,40
30	318	uliveto	2	m ²	1949	6,54	5,03

stimo a corpo € 10.000,00.

In fede

Firenze 22 febbraio 2019



Stefano Morelli
Stefano Morelli

