

Studio Tecnico
Geom. FRANCESCO ZINGONI
Dottore in Scienze dei Servizi Giuridici
Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze n. 4286
Via Benedetto Accolti, 25
50126 FIRENZE
Tel. 0556800332
Cell. 3356294949
e.mail: f.zingoni.fi@gmail.com
pec: francesco.zingoni@geopec.it

Firenze, 4 gennaio 2024

Tribunale di Firenze
Terza Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 265/2020



NOTA INTEGRATIVA ALLA CTU DEL 31/05/2022

Premessa

Come specificato nella prima perizia del 31/05/2022, il compendio pignorato è composto da n. 9 unità immobiliari catastali. La suddivisione fisica con la quale sono attualmente utilizzati gli immobili non è corrispondente alla suddivisione catastale ed urbanistica. In particolare, nella perizia si erano individuati due lotti corrispondenti a due corpi di fabbrica tra loro collegati, ma con caratteristiche e destinazioni d'uso diverse:

- LOTTO 1: capannone a destinazione commerciale
- LOTTO 2: palazzina a destinazione direzionale

Alla scelta di operare tale separazione in due lotti si era giunti nell'intento di agevolare il trasferimento e massimizzare i valori commerciabili per le seguenti motivazioni:

1. Il lotto 1 è, allo stato attuale, per la gran parte locato in forza di due contratti di affitto valutati congrui ed appetibili rispetto ai correnti valori di mercato.
2. La destinazione d'uso del lotto 1 (commerciale) è più appetibile e coerente con il mercato immobiliare caratterizzante la zona di ubicazione, rispetto a quella del lotto 2 (direzionale).
3. Lo stato occupazionale e manutentivo del lotto 1 consente un'immediata messa a reddito per il potenziale investitore aggiudicatario, mentre lo stato di abbandono in cui versa il fabbricato lotto 2 rende maggiormente impegnativa e aleatoria la messa a reddito del bene.

Di contro, è da dire che la suddivisione in due lotti comporta in effetti l'onere di rendere completamente indipendenti i due corpi di fabbrica che, allo stato attuale, condividono in comunione alcune residuali parti impiantistiche e particelle esterne destinate a viabilità interna.



Alla luce di quest'ultima considerazione, su impulso del delegato alla vendita, l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni con provvedimento in data 27/11/2022, ha chiesto al sottoscritto ctu "integrazione di perizia in cui indichi quale sia il più opportuno prezzo base per la vendita del compendio pignorato come lotto unico, nonché evidenzi se vi sono ulteriori profili da evidenziare anche in pubblicità mettendo in vendita i beni in lotto unico."

In adempimento a tale richiesta, il sottoscritto Geom. Francesco Zingoni, nominato ctu nel procedimento in epigrafe, comunica quanto segue.

Risposta alla richiesta di integrazione di perizia

Per i motivi citati in premessa, questo ctu ritiene che il compendio immobiliare pignorato sia più appetibile sul mercato - e dunque più rapidamente vendibile - mediante la suddivisione in due lotti piuttosto che come unico lotto. (In ipotesi, i primi potenziali acquirenti interessati potrebbero essere proprio gli attuali affittuari del lotto 1 che, in caso di partecipazione all'asta in unico lotto, si vedrebbero costretti ad un maggiore impegno economico per l'acquisizione anche del lotto 2 attualmente inutilizzato).

Tali considerazioni portano alla conclusione che il valore del compendio pignorato come lotto unitario non sia pari alla somma matematica dei valori dei singoli lotti.

Per la quantificazione del minor valore del compendio stagiato in unico lotto si ritiene di intervenire sul coefficiente di abbattimento relativo al "pronto realizzo per vendita giudiziaria". Questo, stimato nella prima perizia nella misura del 15% rispetto ai valori correnti di mercato, a giudizio di questo ctu andrebbe incrementato di un ulteriore 3% spalmato sull'intero valore del lotto unico.

Talché, riepilogando i valori già riportati in perizia, il prezzo a base d'asta per la vendita in unico lotto è stimato in € 14.600.000,00 a fronte dei complessivi € 15.140.000,00 ipotizzati per la vendita in due lotti separati.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA ex LOTTO 1			VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA ex LOTTO 2		
Consistenza	mq	11.640,00	Consistenza	mq	870,00
Valore unitario	€/mq	1.500,00	Valore unitario	€/mq	1.600,00
Stima dell'immobile	€	17.460.000,00	Stima dell'immobile	€	1.392.000,00
Coefficienti correttivi			Coefficienti correttivi		
<i>criticità urbanistiche e catastali</i>	-2,00%	- 349.200,00	<i>criticità urbanistiche e catastali</i>	-1,00%	- 13.920,00
<i>criticità impiantistiche e manutentive</i>	-3,00%	- 523.800,00	<i>criticità impiantistiche e manutentive</i>	-2,00%	- 27.840,00
<i>coeff. di pronto realizzo (Vendita giudiziaria)</i>	-18,00%	- 3.142.800,00	<i>coeff. di pronto realizzo (Vendita giudiziaria)</i>	-18,00%	- 250.560,00
Valore di vendita giudiziaria (arr.)	€	13.500.000,00	Valore di vendita giudiziaria (arr.)	€	1.100.000,00

TOTALE VALORE VENDITA GIUDIZIARIA IN LOTTO UNICO = € 14.600.000,00



Se confermata l'ipotesi di vendita in unico lotto, all'esito delle precisazioni ed integrazioni intervenute successivamente al deposito della prima perizia ed al fine di rendere più agevole la pubblicazione, resto a disposizione per l'eventuale redazione di nuova perizia sostitutiva, sulla base della modalità di vendita decisa.

Con osservanza.

Geom. Francesco Zingoni

