

INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE PER
VIA DEL GELSOMINO 13/15 A PRATO



Il rapporto di valutazione immobiliare da me redatto nel maggio del 2018 stimava il valore a libero mercato del fabbricato di tre piani, in costruzione, composto da nove unità residenziali con superfici commerciali variabili dai 57 ai 112 mq: cinque unità collocate nella ristrutturazione di un edificio a due piani oltre mezzanino e quattro unità contenute da un edificio di nuova realizzazione individuato da due piccoli blocchi connessi da una scala in acciaio al servizio di tre unità a piano sui tre livelli (di cui una nell'edificio ristrutturato).

Il valore veniva determinato tenendo conto dei probabili valori di mercato se fosse completo e disponibile per il mercato e dei costi necessari per il suo completamento.

Nel gennaio del 2018 l'ABI ha pubblicato un aggiornamento ed integrazione delle proprie linee guida alle valutazioni immobiliari, con particolare riferimento alle *Valutazioni immobiliari a garanzia dei crediti inesigibili*, auspicando che si diffondesse la procedura di implementare la perizia di stima con la determinazione di un valore di mercato con assunzione. Questa procedura trova fondamento estimativo per il fatto che il valore di mercato viene determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) ma tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte. Infatti nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte una o più delle condizioni previste dalla definizione di valore a libero mercato. Ne consegue che il perito (valutatore immobiliare) nell'applicazione del calcolo del *valore di mercato con l'assunzione* deve considerare tale circostanza attraverso una correzione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame con una ponderazione dei saggi di capitalizzazione e/o canone di locazione e dei costi, tenendo conto, laddove risulti possibile:

- a) dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche) di beni venduti con le medesime procedure;

- b) delle risultanze e degli andamenti delle compravendite;
- c) delle indagini statistiche svolte sulle vendite giudiziarie (singolo Tribunale oppure nazionali);
- d) degli elementi desumibili dal Tribunale in oggetto (tempi di vendita, ecc.);
- e) delle condizioni che modificano le situazioni indicate nella definizione di valore di mercato.

Le linee guida entrano anche nel dettaglio dell'operato del valutatore suggerendo che: *"appare opportuno tracciare tutti gli scostamenti tra valore di mercato (con e senza assunzione) e prezzo di aggiudicazione sia in relazione all'andamento del mercato locale, sia per altri fattori quali, ad esempio, un incremento notevole dei beni immobili oggetto di procedura.*

Il perito dovrebbe poter tracciare tali scostamenti con un'attenta osservazione annuale delle aggiudicazioni rispetto ai valori di stima del consulente tecnico d'ufficio, al fine di attribuire un valore di stima coerente con il mercato di riferimento".

Alla luce di questa premessa ho ricercato le schede d'asta esperite negli ultimi mesi, o di prossima riproposizione in calendario, per immobili in area omogenea a quella di Via del Gelsomino ed è emerso quanto segue:

- A. appartamento in Via del Melograno 4, 100 m² commerciali, valore marginale di perizia 2.100 €/m², andata deserta in attesa di nuovo bando;
- B. appartamento in Via Ser Lapo Mazzei 17, 163 m² commerciali, valore marginale di perizia 1.457 €/m², aggiudicata con valore marginale a base d'asta (seconda asta) di 1.092 €/m², pari al 25% di riduzione sul valore iniziale;
- C. appartamento in Via Curtatone 69, 63 m² commerciali, valore marginale di perizia 1.841 €/m², aggiudicata con valore marginale a base d'asta (seconda asta) di 1.380 €/m², pari al 25% di riduzione sul valore iniziale;
- D. appartamento in Via Giuseppe Mazzoni 29, 63 m² commerciali, valore marginale di perizia 1.600 €/m², aggiudicata con valore marginale a base d'asta (integrazione perizia con valore per assunzione) di 1.025 €/m², pari al 35% di riduzione sul valore iniziale;

- E. quindici appartamenti in Via Curtatone 69 angolo Via Oberdan, con superfici variabili dai 59 m² ai 117 m² commerciali, valore marginale media di perizia 3041 €/m², andata deserta e in attesa di essere nuovamente bandita con riduzione del 25%
- F. Via Strozzi 95/d, 140 m² commerciali, valore marginale di perizia 1400 €/m², andata deserta in attesa di nuovo bando.

Dai dati raccolti si evince che la prima asta, indipendentemente dal prezzo marginale, va regolarmente deserta perché basata comunque su un valore a libero mercato, qualunque esso sia, mentre con una riduzione del 25%/30% del valore viene ritenuta meritevole di attenzione.

Prova ne è che l'esempio D), dove il valore in asta è stato determinato, dopo il deposito della perizia a libero mercato e su richiesta del giudice, con assunzione ed ha portato all'aggiudicazione alla prima asta.

Sulla scorta di queste considerazioni si propone che il valore da inserire a base d'asta per l'immobile di Via del Gelsomino 13/15 sia ridotto del 30%; si suggerisce una riduzione superiore alla media per lo stato di abbandono dell'immobile e per il ristretto mercato di riferimento (tutti gli esempi si riferiscono ad immobili immediatamente fruibili, abitabili).

Il valore di mercato con assunzione è pertanto fissato in

€ 780.000 x 0,70 = € 546.000 (cinquecentoquarantaseimila)

Su quesito del Liquidatore esprimo alcune considerazioni in merito ad una perizia del valore di mercato dell'immobile redatta da un tecnico incaricato dal maggiore creditore della Cooperativa La Maison or in LCA.

La valutazione risulta sensibilmente più alta di quella da me formulata, pur non partendo da dati di mercato molto dissimili, perché ho valutato che a causa dello stato di abbandono dell'edificio da oltre sette anni (ben rappresentato nella documentazione fotografica allegata al mio rapporto immobiliare), molte delle lavorazioni eseguite siano da rifare, molti elementi impiantistici da rimuovere e sostituire e quindi non è sufficiente detrarre dal valore di mercato i costi di



ASTALEGALE.NET

Vittorio Moreni Architetto


completamento ma bisogna detrarre anche i costi di ripristino di una parte consistente di quanto già fatto.

Ritengo con ciò di aver assolto a quanto richiesto dalla Liquidazione della Cooperativa.

Firenze, 25 gennaio 2019

in fede

(Arch. Vittorio Moreni)





TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Verbale di asseverazione di perizia

In data 01/08 28/06/2019 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

MORENI VITTORIO
identificato con documento CARTAD'IDENTITÀ n° AS9728691
rilasciato da SINDACO FIRENZE

eventualmente iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti

Per asseverare la perizia nei confronti di
COOPERATIVA LA MAISON ORA IN LCA

La persona comparente, ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p., presta il giuramento ripetendo le parole: "**giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità**".
Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL FUNZIONARIO

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa MARIA CHIARA VANACORE



Nota bene
L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

Numero di registro

10937/2019