

## TRIBUNALE DI PRATO

FALLIMENTO n° 97/2018 : ~~LUCA FALCHI SAS IMMOBILIARE~~  
r ~~LUCA FALCHI SAS IMMOBILIARE~~ (Sentenza del 31/10/2018)

GIUDICE DELEGATO : DOTT.SSA STEFANIA BRUNO

CURATORE : DOTT.SSA GABRIELLA ANSALDO

OGGETTO : REVISIONE VALORE LOTTO 2 DELLA PERIZIA DI STIMA DEL 21/10/2019.

Il sottoscritto Geom. Roberto Brugno, C.F.: BRG RRT 71T16 G999 Z, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Prato al n° 405 ed iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Prato al n° 161, incaricato dal Curatore Dott.ssa Gabriella Ansaldo di rivalutare gl'immobili di cui al secondo lotto ricaduto nel fallimento di cui all'oggetto, rimette la seguente nota di revisione in merito ai valori degli immobili del Lotto 2 stante le quattro aste deserte e l'intervenuto progressivo ammaloramento degli immobili che ora si presentano in pessimo stato di conservazione .

Premesso che :

- per gli immobili facenti parte del secondo lotto sono già stati esperiti quattro tentativi di vendita all'asta e precisamente in data 23/09/2021, in data 20/01/2022, in data 06/10/2022 ed in ultimo in data 21/03/2023 con offerta minima fissata in € 172.125,00; tutte deserte senza che sia pervenuta nessuna offerta di acquisto;
- nei cinque anni intercorsi dall'emissione della precedente perizia di stima, datata 21/10/2019, gli immobili hanno continuato a subire sempre più copiose infiltrazioni con conseguente ulteriore decadimento delle condizioni di conservazione e manutenzione degli immobili stessi che ad oggi non si possono dire utilizzabili e/o agibili se non dopo una radicale pulizia da tutti gli arredi, le attrezzature ed il materiale deteriorato ivi presente ed una radicale e generale manutenzione straordinaria anche strutturale con anche il totale rifacimento degli impianti;
- il nuovo sopralluogo agli immobili eseguito in data 11/10/2024 ha fatto emergere che gli stessi non sono più accessibili e visitabili in sicurezza se non con adeguati dispositivi di protezione individuale come mascherina, guanti, caschetto e scarpe antinfotunistiche nonché idonei mezzi di illuminazione stante l'assenza di sufficiente illuminazione naturale al piano interrato e stante i numerosi distacchi di intonaco e porzioni di solaio riscontrati sia al piano terra sul retro dell'ufficio che al piano interrato del deposito, nonché la grande quantità di materiali abbandonati ed ingombranti gran parte dei pavimenti , il tutto come da servizio fotografico allegato eseguito durante il sopralluogo ;
- sono oramai presenti sfondellamenti diffusi dei solai e marcati fenomeni di umidità sulle pareti con anche in questo caso estesi distacchi di intonaco e /o ammaloramento degli stessi sia al piano terra che al piano interrato;

- la grande quantità di arredi, vecchie attrezzature e materiali vari, rimasta all'interno dei locali, stante le infiltrazioni subite oltre che obsoleti e fattivamente inutilizzabili sono in parte ammuffiti e/o marciti e per ragioni anche igieniche non si può che ritenerli da rimuovere e smaltire, a cura di imprese abilitate, come rifiuti speciali stante la loro natura e stato di conservazione non ordinario che li rende non certamente assimilabili ai rifiuti domestici.

Tutto ciò premesso e considerato, stante l'attuale stagnazione delle compravendite degli immobili similari a quelli del lotto 2, vedi ad esempio il prezzo di vendita di altri ampi locali commerciali/direzionali in zona, che se pur in buone condizioni, in via della Romita vengono venduti al prezzo medio di circa €/mq 600,00, in via Valentini al prezzo medio di circa €/mq 400,00 ed in via Settesoldi al prezzo medio di circa €/mq 520,00; valori certo da rivedere al ribasso per il ns. lotto stante le pessime condizioni degli immobili ed anche l'impossibilità derivante dalle vigenti normative di svolgere attività con permanenza di addetti al piano interrato senza ottenere deroghe specifiche dall'Asl dimostrata la salubrità dei locali per corretta areazione e per assenza di infiltrazioni e/o umidità come non è certamente il ns. caso.

Conseguentemente il sottoscritto ritiene di stimare sinteticamente il valore degli immobili di cui al secondo lotto come segue :

#### **Consistenze ufficio di cui alla lettera "A"**

(in Prato via Don Giuseppe Arcangeli n° 50/A piano terra , identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al F.lto 62 dalla p.lla 550 sub. 1)

- ufficio sup. lorda mq. 145,00 circa x 1,00 = mq 145,00 circa

- corte interna sup. lorda mq. 64,00 circa x 0,10 = mq 6,40 circa

**Totale superficie lorda vendibile mq 151,40 circa arr. a mq 151,00 circa**

#### **Valore ufficio di cui alla lettera "A"**

**mq. 151,00 x €/mq 450,00 = € 67.950,00 arr. a € 68.000,00**

#### **Consistenze deposito/magazzino di cui alla lettera "B"**

(in Prato via Don Giuseppe Arcangeli n° 44/A piano interrato, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al F.lto 62 dalla p.lla 550 sub. 11 graffata alla p.lla 818)

- deposito/magazzino sup. lorda mq. 550,00 circa x 1,00 = mq 550,00 circa

**Totale superficie lorda vendibile mq 550,00 circa**

#### **Valore deposito magazzino di cui alla lettera "B"**

**mq. 550,00 x €/mq 200,00 = € 110.000,00**

**Valore complessivo LOTTO 2 = € 178.000,00** (da decurtare dei costi per liberare gl'immobili dai rifiuti)

### Prezzo di vendita

Il suddetto valore di € 178.000,00 deve essere a giudizio del sottoscritto diminuito del costo stimato per liberare gli immobili da tutti gli arredi, le attrezzature ed i materiali ivi presenti come sopra descritti che ad oggi costituiscono certamente rifiuti da rimuovere e smaltire .

I costi cautelativamente stimabili sinteticamente in via preventiva per eseguire la suddetta operazione, la bonifica dei locali ed il preventivo puntellamento provvisorio dei solai interessati da crolli così da consentirne l'accesso in sicurezza, è stimabile sinteticamente in circa 82.000,00 + iva pari a circa complessivi € 100.000,00, il tutto viste le difficoltà di accesso ai locali che per sicurezza impongono anche il preventivo puntellamento dei solai e la movimentazione a mano di tutti i materiali e vista la particolarità dei materiali da rimuovere, differenziare e smaltire tramite imprese specializzate.

**€178.000,00 – €100.000,00 (spese smaltimento rifiuti ecc.) = € 78.000,00**

### Prezzo a base d'asta

Il suddetto valore di € 78.000,00 per stabilire il prezzo a base d'asta può essere poi ulteriormente diminuito di circa un 10 % in quanto non vi sono ulteriori particolari aggravii sui beni se non quelli strettamente legati ai meccanismi della vendita all'asta.

### Prezzo complessivo a base d'asta

**€ 78.000,00 - 10% circa = € 70.200,00 arr. a circa € 70.000,00**

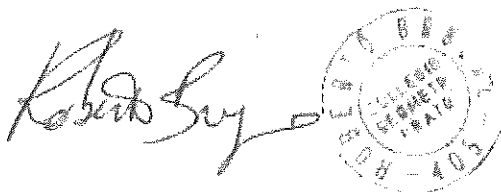
**Prezzo a base d'asta = € 70.000,00 (settantamila/00)**

### N.B.

Stante il progressivo ed inesorabile ammaloramento e decadimento anche strutturale degli immobili per il perdurare delle infiltrazioni , come riscontrabile anche dall'allegato servizio fotografico, che nel breve / medio periodo può comportare anche più gravi crolli oltre allo sfondellamento dei solai già in atto coinvolgendo potenzialmente anche le proprietà confinanti e/o facenti parte del condominio ai piani superiori, sarebbe opportuno per mettere in sicurezza gli immobili, eliminare quanto prima le infiltrazioni e puntellare tutte le strutture interessate dai fenomeni di sfondellamento dei solai .

Prato li 11/10/2024

Il Consulente Tecnico  
(Geom. Brugno Roberto)



Allegati : Servizio Fotografico dello stato dei luoghi al sopralluogo eseguito in data odierna.