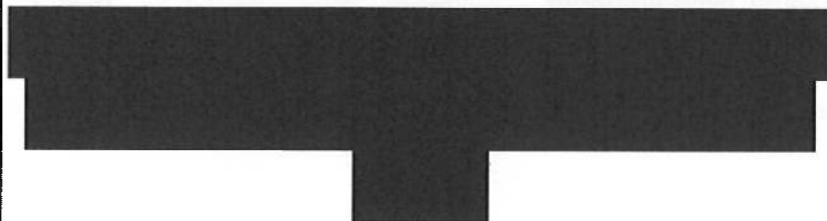


# Tribunale di Prato



Giudice Delegato :  
Dott.ssa Raffaella Brogi

Perizia di stima di immobili  
(Calenzano via di le Prata 109-111 angolo via  
del Pescinale)

**Geom. Giuseppe Giunti**

**Via C. Livi, nc.4**

**59100 - Prato**

## SOMMARIO

1. Premessa .....	pag. 3
2. Descrizione degli immobili .....	pag. 3
3. Il criterio di valutazione adottato .....	pag. 9
4. Il valore dei beni .....	pag. 10

## **1. PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Giunti, iscritto all'albo dei Geometri al n. 244, libero professionista con studio in Prato via C. Livì nc. 4, ha ricevuto l'incarico da Dott. Francesco Farnetani e Dott. Enrico Vivarelli, in qualità di liquidatori giudiziali del concordato preventivo di cui in epigrafe, di procedere alla valutazione peritale di immobili di proprietà della [REDACTED]

Il sottoscritto perito dichiara di essere in grado di redigere la presente "Perizia", contenente il valore attribuito agli stessi ed il criterio di valutazione seguito, con la finalità di stabilire il valore economico ragionevolmente attribuibile agli immobili.

Il perito ritiene opportuno precisare di aver eseguito la presente dopo aver compiuto i rilievi, fotografie, assunte le informazioni presso l'amministrazione competente e quant'altro necessario per la stesura della presente.

## **2. DESCRIZIONE DEGL'IMMOBILI IN OGGETTO**

### **LOTTO 1**

Trattasi di fabbricato industriale posto nel Comune di Calenzano con accesso da via del Pescinale snc.

L'immobile è costituito da un unico corpo di fabbrica centrale con il resede circostante i tre lati dell'edificio avente una superficie complessiva di circa mq 1230.

Il fabbricato è composto da quattro porzioni collegati tra di loro mediante delle porte interne si sviluppa quasi completamente su un unico piano terra, di cui una parte soppalcata, avente una superficie complessiva di mq 1720 circa.

Dette porzioni di fabbricato alcune sono dotate di servizi igienici e uffici realizzati con pannelli prefabbricati; è presente una piccola appendice al fabbricato principale disposta su due piani con accesso dal piazzale laterale composta da un vano destinato a ex centrale termica al piano terra e locali mensa al piano primo con accesso da scala esterna.

**CATASTO:**

Detti beni al C.F. del Comune di Calenzano sono rappresentati nel foglio di mappa 69 particella 499 subalterno 501, P.T.-1, cat. D/7, r.c. € 7318,00;

Si precisa che alla data della presente la planimetria catastale non corrisponde con la stato di fatto per modifiche interne e nello specifico per la realizzazione di uffici con pannelli prefabbricati.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Calenzano è emerso che il fabbricato il bene sopra descritto è stato edificato a seguito dei seguenti atti abilitativi:

- licenza Edilizia n. 52 del 05/09/1972;
- Agibilità n. 40 del 25 ottobre 1973;
- C.E. 43/78 p.e. 303/1977 per sopraelevazione della palazzina ad uso uffici;
- C.E.143/81 per tramezzature interne al capannone;
- C.E. 131/82 per realizzazione di servizi igienici ai piano primo;
- Autorizzazione Edilizia 81/88 e 311/88 per modifiche alla facciata principale del fabbricato ed alla recinzione ;
- realizzazione di pareti prefabbricate in metallo e vetro al piano primo della palazzina uffici art. 26 L. 47/85 del 18 gennaio 1988, p.e. 6/88;
- art. 26 L. 47/85 n.17755/88 per realizzazione di servizi igienici interni al capannone e modifiche interne alla zona uffici;

- art. 26 L. 47/85 del 27 ottobre 1988, p.e. 99/88 per spostamento della scala che dal piano terreno conduce al piano primo della palazzina uffici, demolizione di una serie di tramezzi al piano terreno della palazzina uffici, costruzione di una serie di tramezzi al piano terreno e primo sempre della medesima palazzina uffici con costruzione di una scala a chiocciola in legno, costruzione di alcuni servizi igienici al piano terreno del capannone industriale e altre modifiche interne di modesta entità;
- art. 26 L. 47/85, p.e. 21/89 per demolizione di un gruppo di servizi igienici al piano terreno del capannone, modifica nelle dimensioni ai servizi igienici opposti a quelli di cui sopra, realizzazione di una tramezzatura interna, apertura di due porte sulla parete interna;
- Autorizzazione Edilizia 21/90 e 133/91 per modifiche alle recinzioni ed alle facciate principale e laterali;
- Concessione Edilizia 331/90 per la costruzione di una zona soppalcata interna al capannone ed altre modifiche interne;
- Concessione Edilizia 332/90 per realizzazione di nuovi locali in sopraelevazione esterni sul retro del fabbricato, modifiche esterne e completamento dei lavori;
- attestazione di conformità edilizia, pratica registrata al n.483/2007 del 30 ottobre 2007, rilasciata l'8 gennaio 2008 al n. 2 , per sanare difformità rispetto a quanto sopra legittimato;
- denuncia di inizio attività edilizia reg.ta al n. 552/2007 del 18 dicembre 2007 con la quale è stato eseguito il frazionamento immobiliare della palazzina uffici dal capannone industriale con ottenimento di due distinte unità immobiliari, con susseguente comunicazione di fine lavori e deposito del certificato di conformità in data 15 gennaio 2008 prot. n. 933;

Alla data della presente il bene risulta non conforme con gli strumenti urbanistici sopra riportati per opere interne al fabbricato principale relativamente alla realizzazione di uffici con pannelli prefabbricati.

**PROVENIENZA:**

Il bene sopra descritto è pervenuto all'attuale proprietà mediante atto di conferimento in società ai rogiti del Notaio Daniele Muritano di Empoli stipulato in data 20/12/2012 rep. 31786 racc. 8228 reg. a Empoli in data 28/12/2012 al n. 7433.

**ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

Per il bene sopra descritto risulta iscritta le seguenti formalità:

- Iscrizione n. 2359 R.P. del 29/07/2008 derivante da atto di Mutuo stipulato ai rogiti del Notaio D'Ambrosi del 25/07/2008 rep. 36573/15752.
- Trascrizione n. 2797 R.P. del 27/04/2012 derivante da atto cessioni di pigioni stipulato ai rogiti del Notaio D'Ambrosi del 29/03/2012 rep. 42928/20379.

\*\*\*

\*

**NOTA:**

Si fa presente che le porzioni di immobile alla data odierna risultano locate con:

- contratto di locazione stipulato in data 18/04/2002 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Prato in data 20/05/2002 al n. 2314;
- contratto di locazione stipulato in data 01/12/2003 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Prato in data 10/12/2003 al n. 4637;

\*\*\*

\*\*

**LOTTO 2**

Trattasi di palazzina ad uso ufficio posto nel Comune di Calenzano con accesso da via di Le Prata nc.109-111.

L'immobile è costituito da locali ad uso ufficio oltre a servizio igienico, ripostiglio e centrale termica e scala di collegamento con il piano superiore al piano terra; da un ampio locale ad uso ufficio oltre altri due vani ufficio e servizio igienico al piano primo, il tutto per una superficie coperta complessiva di mq 380 circa.

Fa parte del fabbricato un ampio resede circostante i tre lati dell'edificio avente una superficie di mq 840 circa.

**CATASTO:**

Detto bene al C.F. del Comune di Calenzano sono rappresentati nel foglio di mappa 69 particella 499 subalterno 500, P.T.-1, cat. A/10, cl. 3, vani 15, sup. cat. mq 501, r.c. € 6468,62;

Si precisa che alla data della presente la planimetria catastale non corrisponde con lo stato di fatto per modifiche interne e nello specifico per la realizzazione di pareti con pannelli prefabbricati e demolizione di parete.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Calenzano è emerso che il fabbricato il bene sopra descritto è stato edificato a seguito dei seguenti atti abilitativi:

- licenza Edilizia n. 52 del 05/09/1972;
- Agibilità n. 40 del 25 ottobre 1973;
- C.E. 43/78 p.e. 303/1977 per sopraelevazione della palazzina ad uso uffici;
- Autorizzazione Edilizia 81/88 e 311/88 per modifiche alla facciata principale del fabbricato ed alla recinzione ;
- realizzazione di pareti prefabbricate in metallo e vetro al piano primo della palazzina uffici art. 26 L. 47/85 del 18 gennaio 1988, p.e. 6/88;

- art. 26 L. 47/85 n.17755/88 per realizzazione di servizi igienici interni al capannone e modifiche interne alla zona uffici;
- art. 26 L. 47/85 del 27 ottobre 1988, p.e. 99/88 per spostamento della scala che dal piano terreno conduce al piano primo della palazzina uffici, demolizione di una serie di tramezzi al piano terreno della palazzina uffici, costruzione di una serie di tramezzi al piano terreno e primo piano della medesima palazzina uffici con costruzione di una scala a chiocciola in legno, costruzione di alcuni servizi igienici al piano terreno del capannone industriale e altre modifiche interne di modesta entità;
- Autorizzazione Edilizia 21/90 e 133/91 per modifiche alle recinzioni ed alle facciate principale e laterali;
- attestazione di conformità edilizia, pratica registrata al n.483/2007 del 30 ottobre 2007, rilasciata l'8 gennaio 2008 al n. 2 , per sanare difformità rispetto a quanto sopra legittimato;
- denuncia di inizio attività edilizia reg.ta al n. 552/2007 del 18 dicembre 2007 con la quale è stato eseguito il frazionamento immobiliare della palazzina uffici dal capannone industriale con ottenimento di due distinte unità immobiliari, con susseguente comunicazione di fine lavori e deposito del certificato di conformità in data 15 gennaio 2008 prot. n. 933;

Alla data della presente il bene risulta non conforme con gli strumenti urbanistici sopra riportati per opere interne come sopra specificato.

**PROVENIENZA:**

Il bene sopra descritto è pervenuto all'attuale proprietà mediante atto di conferimento in società ai rogiti del Notaio Daniele Muritano di Empoli stipulato in data 20/12/2012 rep. 31786 racc. 8228 reg. a Empoli in data 28/12/2012 al n. 7433.

**ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

Per il bene sopra descritto risulta iscritta le seguenti formalità:



- Iscrizione n. 2359 R.P. del 29/07/2008 derivante da atto di Mutuo stipulato ai rogiti del Notaio D'Ambrosi del 25/07/2008 rep. 36573/15752.
- Trascrizione n. 2797 R.P. del 27/04/2012 derivante da atto cessioni di pigioni stipulato ai rogiti del Notaio D'Ambrosi del 29/03/2012 rep. 42928/20379.

\*\*\*

\*

### 3. IL CRITERIO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

#### LOTTO 1

Per giungere alla valorizzazione dei beni oggetto di stima, sono stati presi come riferimento il valore a metro quadro di mercato per beni con tipologia simile.

Da una indagine compiuta dal sottoscritto perito tramite richiesta diretta a studi tecnici, società di intermediazione immobiliare e intermediari immobiliari, tabelle OMI ecc., è emerso che il prezzo nella zona in cui si trovano i beni, viene così considerato da un minimo di € 600,00 (seicento/00) ad un massimo di € 1.000,00 (mille/00) per metro quadrato.

Per la valutazione dei beni in oggetto, il presente perito ha escluso i due valori estremi, massimo e minimo ed ha determinato una media aritmetica semplice tra i residui valori, giungendo a determinare con una buona approssimazione un valore a metro quadro di € 800,00 (ottocento/00).

\*

#### LOTTO 2

Per giungere alla valorizzazione dei beni oggetto di stima, sono stati presi come riferimento il valore a metro quadro di mercato per beni con

tipologia simile.

Da una indagine compiuta dal sottoscritto perito tramite richiesta diretta a studi tecnici, società di intermediazione immobiliare e intermediari immobiliari, tabelle OMI ecc., è emerso che il prezzo nella zona in cui si trovano i beni, viene così considerato da un minimo di € 1400,00 (millequattrocento/00) ad un massimo di € 2.200,00 (duemiladuecento/00) per metro quadrato.

Per la valutazione dei beni in oggetto, il presente perito ha escluso i due valori estremi, massimo e minimo ed ha determinato una media aritmetica semplice tra i residui valori, giungendo a determinare con una buona approssimazione un valore a metro quadro di € **1.800,00 (milleottocento/00)**.

\*

\*\*\*

#### 4. IL VALORE DEI BENI

##### VALUTAZIONE

##### LOTTO 1

##### “FABBRICATO INDUSTRIALE”

*Comune di Calenzano via del Pescinale snc.*

Parametro usato: metro quadro.

Consistenza :

Destinazione	Sup. lorda		Coeff.	Sup. Commerc.	
Fabbr. Industriale	mq	1720,00	1,00	mq	1720,00
Resede	mq	1230,00	0,1	mq	123,00
<b>Totale sup. commerciale</b>				<b>mq</b>	<b>1843,00</b>

- Prezzo unitario medio : € 800,00 a mq

Valore stimato del bene € 1.474.400,00 (unmilionequattrocentosettanta-quattomilaquattrocento/00).

a detrarre spese per opere abusive € 15.000,00

\*\*\*

\*

Il valore di stima del bene sopra riportato ammonta € 1.460.000,00 (unmilionequattrocentosessantamila/00) arrotondato per eccesso.

\*

## LOTTO 2

**“PALAZZINA UFFICI”**

*Comune di Calenzano via di Le Prata nc. 109-111*

Parametro usato: metro quadro.

Consistenza :

Destinazione	Sup. lorda		Coeff.	Sup. Commerc.	
Uffici	mq	380,00	1,00	mq	380,00
Resede	mq	840,00	0,1	mq	84,00
Totale sup. commerciale				mq	464,00

- Prezzo unitario medio : € 1.800,00 a mq

Valore stimato del bene € 835.200,00 (ottocentotrentacinquemila-  
duecento/00).

a detrarre spese per opere abusive € 4.000,00

\*\*\*

\*

Il valore di stima del bene sopra riportato ammonta € **830.000,00**  
**(ottocentotrentamila/00) arrotondato per difetto.**

\*\*\*

\*

Il sottoscritto perito, in esecuzione del mandato conferitogli, in base alle  
risultanze delle verifiche eseguite rassegna la presente relazione scritta.

Prato lì, 09/03/2018

In fede

Geom. Giuseppe Giunti

Allegati:

- documentazione fotografica
- planimetrie catastali
- visura catastale
- Licenze edilizie