

# Tribunale di Prato

Concordato Preventivo N. 16/2014

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXX

Giudice Delegato :

Dott.ssa Raffaella Brogi

Perizia di stima di immobili

(Calenzano via di le Prata 101-103-105)

**Geom. Giuseppe Giunti**

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

**59100 - Prato**

## SOMMARIO

|   |               |
|---|---------------|
| <b>1. Premessa .....</b>                            | <b>pag. 3</b> |
| <b>2. Descrizione degli immobili .....</b>          | <b>pag. 3</b> |
| <b>3. Il criterio di valutazione adottato .....</b> | <b>pag. 7</b> |
| <b>4. Il valore dei beni .....</b>                  | <b>pag. 7</b> |

## **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 soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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 DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO**

Trattasi di fabbricato industriale posto nel Comune di Calenzano con accesso da via di le Prata nc.101-103-105.

L'immobile è costituito da un unico corpo di fabbrica centrale con il resede circostante i quattro lati dell'edificio avente una superficie complessiva catastale di circa mq 6910.

Il fabbricato è composto da una porzione sul fronte della strada disposta su due piani , terra e primo, adibita ad uffici avente una superficie complessiva di mq 1300 circa e una parte sul tergo situata al piano terra adibita a laboratorio avente una superficie complessiva di mq 2300 circa.

Inoltre fa parte del complesso edilizio una abitazione adibita a guardiana avente accesso da scala esterna posta sulle resede a tergo degli uffici

Gli uffici sono costituiti principalmente da pareti attrezzate, a servizio degli stessi vi sono vari servizi igienici.

Al piano terra sul lato sinistro della facciata al posto dei previsti magazzini sono stati realizzati abusivamente delle pareti attrezzate per la creazione di uffici.

La parte dell'edificio ad uso laboratorio è attualmente adibita a magazzino di deposito. La stessa è divisa in due parti distinte, una avente una copertura a volta e una più piccola con copertura piana.

Nella porzione più piccola è stato realizzato abusivamente un soppalco in struttura metallica dove la parte superiore è stata adibita ad archivio.

Il resede circostante l'edificio una parte è asfaltato ed adibito a parcheggi e spazi di manovra e una parte a verde.

Nella parte tergale è presente un locale ad uso centrale termica, inoltre sulla porzione tergale e laterale del medesimo resede sono state realizzate delle tettoie abusive a copertura dei posti auto.

L'abitazione a guardiana è composta da soggiorno-cucina, due camere, bagno-wc e ingresso-disimpegno.

La stessa abitazione è legata al fabbricato principale in quanto deve essere destinata all'abitazione del guardiano dell'intero complesso, per tale ragione prima del rilascio dell'autorizzazione ad eseguire i lavori per il cambio di destinazione è stato redatto l'atto unilaterale d'obbligo ai rogiti del notaio Nardone di Prato in data 15/01/2004 rep. 46000 registrato a Prato in data 29/01/2004 al n. 332.

### **CATASTO:**

Detti beni al C.F. del Comune di Calenzano sono rappresentati nel foglio di mappa 69 particella 539 subalterno 500, P.T.-1, cat. D/7, r.c. €

25.720,00 (fabbricato principale); foglio di mappa 69 particella 539 subalterno 501, P.1., cat. A/2, cl. 3, vani 4 sup. cat. mq 74, r.c. € 309,87 (abitazione a guardiania);

Si precisa che alla data della presente la planimetria catastale relativa al sub. 500 non corrisponde con la stato di fatto per modifiche sopra descritte, mentre per quanto concerne il sub. 501 la planimetria e i dati sopra riportati corrispondono con quelli informatizzati dell'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Firenze Territorio.

#### **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. 53 del 05/09/1972;
- Concessione edilizia n. 321 del 1987;
- Concessione edilizia in sanatoria C..E. 251/87 del 29/09/1987;
- Concessione edilizia in sanatoria C..E. 233/95 del 20/03/1995;
- Concessione edilizia 154/97 del 24/06/1997 (P.E. 142/96 del 02/10/1996);
- Concessione edilizia 138/98 del 11/02/1998;
- Concessione edilizia 258/2000 del 31/03/1999;
- Variante art.39 L.R.52/99 pg. n. 13178 del 15/05/2001;
- Attestazione di conformità DIAE P.E. 120/2003 pg. n. 7321 del 21/03/2003;
- DIAE alloggio guardiania P.E. 101/2004 pg. n. 7730 del 23/03/2004;

Alla data della presente il bene risulta non conforme con gli strumenti urbanistici sopra riportati per opere interne al fabbricato principale e agli uffici e per la realizzazione delle tettoie esterne di tale situazione ne viene tenuto conto in sede di valutazione.

#### **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 la seguente formalità:

- Iscrizione n. 5020 R.P. del 01/12/2005 derivante da atto di Mutuo stipulato ai rogiti del Notaio Palazzo del 21/11/2005 rep. 54903/8422.
- Trascrizione n. 1181 R.P. del 13/02/2004 derivante da atto unilaterale d'obbligo stipulato ai rogiti del Notaio Nardone del 15/01/2004 rep. 46000.
- Trascrizione n. 2973 R.P. del 15/05/1998 derivante da atto unilaterale d'obbligo stipulato ai rogiti del Notaio D'Ambra del 05/05/1998 rep. 20981.
- Trascrizione n. 2797 R.P. del 27/04/2012 derivante da atto di cessioni di pigioni stipulato ai rogiti del Notaio D'Ambrosi del 29/03/2012 rep. 42928/20379.

\*\*\*

\*

**NOTA:**

Si fa presente che una porzione di immobile alla data odierna risultata locata con contratto di locazione stipulato in data 17/07/2008 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Prato in data 04/08/2008 al n. 7200; mentre l'appartamento a guardiania è locato con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2012 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Prato in data 28/06/2012 al n. 6700 ed infine la restante parte dell'edificio è stata locata con contratto di locazione stipulato in data 06/05/2013 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Prato in data 05/06/2013 al n. 5414 e modificato in data

01/02/2014 e registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Prato in data 24/07/2014 al n. 4787 e a seguito di ciò è stato effettuato un contratto di sub-locazione in data 26/06/2014 .

\*\*\*

\*\*

\*

### **3. IL CRITERIO DI VALUTAZIONE ADOTTATO**

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)**.

\*\*\*

### **4. IL VALORE DEI BENI**

VALUTAZIONE

**“FABBRICATO INDUSTRIALE”**

*Comune di Calenzano via di le Prata nc. 101-103-105.*

Parametro usato: metro quadro.

Consistenza :

| Destinazione                   | Sup. lorda |         | Coeff. | Sup. Commerc. |                |
|--------------------------------|------------|---------|--------|---------------|----------------|
| Fabbr. Industriale             | mq         | 2327,00 | 1,00   | mq            | 2327,00        |
| Uffici                         | mq         | 1348,00 | 1,50   | mq            | 2022,00        |
| Abitaz. guard.                 | mq         | 65,00   | 1,50   | mq            | 97,50          |
| Resede                         | mq         | 3687,00 | 0,1    | mq            | 368,70         |
| <b>Totale sup. commerciale</b> |            |         |        | <b>mq</b>     | <b>4815,20</b> |

- Prezzo unitario medio : € 800,00 a mq

Valore stimato del bene € **3.852.160,00 (tremilioniottococinquanta-duemilacentosessanta/00).**

**a detrarre spese per opere abusive € 30.000,00**

\*\*\*

\*

Il valore di stima del bene sopra riportato ammonta € **3.820.000,00 (tremilioniottocentoventimila/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, 05/12/2017

In fede

Geom. Giuseppe Giunti

Allegati:

- documentazione fotografica



- planimetrie catastali
- visura catastale
- Licenze edilizie