

**Geom. MARCO DONZELLI**

Via Giro delle Mura nr. 14  
50056 MONTELUPO F.NO (FI)  
Tel. e Fax 0571/912363  
e-mail: [studiotecnico.md@gmail.com](mailto:studiotecnico.md@gmail.com)



## **- PERIZIA SOMMARIA DI STIMA -**



**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Ufficio Fallimenti**

**Procedura nr. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**

**G. D. Dott.**

**Concordato preventivo \_\_\_\_\_**

**in liquidazione - Tribunale di Firenze**



inerente valutazione di mercato dei beni come da

incarico del commissario

giudiziale della procedura concorsuale

IL TECNICO



*Montelupo Fiorentino, 23 Dicembre 2010*



PREMESSO CHE:

L'incarico de quo è limitato alla sola valutazione di congruità dei valori immobiliari di proprietà ovvero offerti in garanzia dalla società debitrice ed altri soggetti, in base agli effettivi valori correnti in loco per immobili simili.

A tale fine ed in seguito a sopralluogo del 21.12 u.s. effettuato dal sottoscritto Geometra Marco Donzelli iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze con il nr. 3776/12 nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al nr. 8983, ritengo di svolgere le seguenti precisazioni.

- Il momento in cui si svolgono le indagini di mercato richieste presenta delle peculiarità rispetto al recente passato e rispetto all'andamento ordinario delle dinamiche dei valori degli immobili, per cui occorre tenere presente di tali fattori che seppure contingenti, non sono sicuramente di breve periodo nell'attuale panorama economico locale e nazionale.
- In prima analisi, la valutazione deve essere inquadrata in un'ottica di differenziazione tra le distinte destinazioni del fabbricato e, nell'ambito di una medesima destinazione, distinta in funzione della pezzatura delle singole unità.
- Nella valutazione va altresì considerato che l'immobile, nel suo insieme, è stato recentemente oggetto di un rilevante intervento di ristrutturazione edilizia nel quale sono state adoperate materiali e finiture di pregio; l'immobile in effetti risulta in ottimo stato conservativo.
- Va inoltre ben evidenziato che l'immobile è sito in posizione favorevole rispetto alla zona industriale " \_\_\_\_\_ " ed in fregio alla strada

\_\_\_\_\_, presentando un favorevole accesso dalla stessa ed un'ampia area di pertinenza adibita a parcheggio - area di manovra privata.

### SVOLGIMENTO:

Tutto ciò premesso, si ritiene che i valori da considerarsi congrui siano i seguenti:

#### D/1 - DESTINAZIONE ATTIVITÀ' PRODUTTIVA

€ 1.200,00 - 1.300,00/MQ considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile assai positive.

#### A/10 - UFFICI, DESTINAZIONE DIREZIONALE

da € 1.800,00/MQ ad € 2.100.000,00/MQ a secondo della pezzatura che condiziona il grado di effettiva commerciabilità dell'immobile (valore unitario più alto per superfici più compatte).

#### C/1 - FONDI COMMERCIALI, NEGOZI e BOTTEGHE

€ 2.500,00/MQ considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile assai positive.

#### C/6 - POSTI AUTO SCOPERTI

in numero di 48 posti auto disponibili complessivi, vengono considerati in ragione di due per ogni unità commerciale o direzionale oggetto della presente nota, per un valore di € 10.000 cadauno.

Detti posti auto risultano allocati in un ampio piazzale antistante la via \_\_\_\_\_ che presenta buone caratteristiche di accessibilità e spazio di cui si tiene conto nell'ambito delle caratteristiche intrinseche del fabbricato e non è oggetto di autonoma stima.

**1) Bene sito nel Comune di Montelupo Fiorentino di proprietà\_\_\_\_\_**,  
società con sede in\_\_\_\_\_, c.f. e P.I.\_\_\_\_\_.

Trattasi di porzione di fabbricato adibita alla produzione ed una parte a  
direzionale con uffici ed esposizione, oltre servizi ed accessori ove ha sede la  
ditta\_\_\_\_\_, per cui risulta agli atti dello scrivente planimetria  
catastale non in scala.

Da rilievo delle superfici comunque svolto su altri elaborati ed elaborato  
planimetrico catastale, risulta una superficie complessiva di circa 2.900 mq e  
compresa pertinenza esclusiva costituita da resede di circa 2.350 mq ad uso  
parcheggio e spazio di manovra dei mezzi, per cui si ipotizza congruo un valore  
di € 1.200 - 1.300,00/MQ.

*Fg\_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ sub 500, cat D/I - Superficie Lorda 2.900,00 mq  
x € 1.250/mq = € 3.625.000,00*

*per un valore stimato di € 3.625.000,00 arrotondato a*

**€3.600.000,00 (euro tremilioneisecentomila/00)**

**2) Beni siti nel Comune di Montelupo Fiorentino di proprietà\_\_\_\_\_**  
\_\_\_\_\_con sede in\_\_\_\_\_c.f.\_\_\_\_\_e\_\_\_\_\_,  
con sede in\_\_\_\_\_c.f.\_\_\_\_\_geometricamente rappresentati al  
Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino, Foglio\_\_\_\_\_p.lla  
\_\_\_\_\_subalterni:

• *521, cat A/10 - Superficie Lorda 219,00 mq x € 1.850/mq oltre a  
due posti auto = €405.150,00 + €20.000,00 = €425.150,00;*

*522, cat A/10- Superficie Lorda 202,00 mq x € 1.900/mq oltre a  
due posti auto = €383.800,00 + €20.000,00 = €403.800,00;*

*523, cat A/10- Superficie Lorda 108,00 mq x € 2.000/mq oltre a*

*due posti auto = €216.000,00 + €20.000,00 = €236.000,00;*

*524, cat A/10 - Superficie Lorda 196,00 mq x € 1.900/mq oltre a*

*due posti auto = €372.400,00 + €20.000,00 = €392.400,00;*

*. 525, cat A/10 - Superficie Lorda 267,00 mq x € 1.800/mq oltre a*

*due posti auto = €480.600,00 + €20.000,00 = €500.600,00*

*per un valore stimato di € 1.957.950,00 arrotondato a*

**€ 1.950.000,00 (euro unmilionenovecentocinquantamila/00)**

3) Con integrazione della domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo ai sensi del R.D. 16/03/42 nr. 267, la società \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, si impegnano a conferire nel concordato preventivo i beni di cui sotto, geometricamente rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino, Foglio \_\_\_\_ pila \_\_\_\_ subalterni:

• *509, cat C/1 - Superficie Lorda 188,00 mq x € 2.500/mq oltre a*

*due posti auto = €470.000,00 + €20.000,00 = €490.000,00;*

• *570, cat C/1 - Superficie Lorda 329,00 mq x € 2.500/mq oltre a*

*due posti auto = €822.500,00 + €20.000,00 = €842.500,00;*

• *511, cat C/1 - Superficie Lorda 396,00 mq x € 2.500/mq oltre a*

*due posti auto = €990.000,00 + €20.000,00 = €1.010.000,00;*

*512, cat A/10 - Superficie Lorda 179,00 mq x € 1.900/mq oltre a*

*due posti auto = €340.100,00 + €20.000,00 = €360.100,00;*

*513, cat. A/10 - Superficie Lorda 95,00 mq x € 2.000/mq oltre a*

*due posti auto = €190.000,00 + €20.000,00 = €210.000,00;*

*516, cat. A/10 - Superficie Lorda 99,00 mq x € 2.000/mq oltre a*

*due posti auto = €198.000,00 + €20.000,00 = €218.000,00;*

*517, cat A/10 - Superficie Lorda 95,00 mq x € 2.000/mq oltre a*

due posti auto = €190.000,00 + €20.000,00 = €210.000,00;

- 518, cat. A/10 - Superficie Lorda 94,00 mq x €2.000/mq oltre a

due posti auto = €188.000,00 + €20.000,00 = €208.000,00;

- 519, cat. A/10 - Superficie Lorda 216,00 mq x €1.850/mq oltre a

due posti auto = €399.600,00 + €20.000,00 = €419.600,00;

520, cat A/10 - Superficie Lorda 189,00 mq x €1.900/mq oltre a

due posti auto = €359.100,00 + €20.000,00 = €379.100,00;

526, cat. A/10 - Superficie Lorda 166,00 mq x €1.900/mq oltre a

due posti auto = €315.400,00 + €20.000,00 = €335.400,00;

527, cat. A/10 - Superficie Lorda 94,00 mq x €2.000/mq oltre a

due posti auto = €188.000,00 + €20.000,00 = €208.000,00;

528, cat A/10 - Superficie Lorda 94,00 mq x €2.000/mq oltre a

due posti auto = €188.000,00 + €20.000,00 = €208.000,00;

529, cat. A/10 - Superficie Lorda 101,00 mq x €2.000/mq oltre a

due posti auto = €202.000,00 + €20.000,00 = €222.000,00;

530, cat. A/10 - Superficie Lorda 85,00 mq x €2.000/mq oltre a

due posti auto = €170.000,00 + €20.000,00 = €190.000,00;

531, cat. A/10 - Superficie Lorda 94,00 mq x €2.000/mq oltre a

due posti auto = €188.000,00 + €20.000,00 = €208.000,00;

- 532, cat. A/10 - Superficie Lorda 94,00 mq x €2.000/mq oltre a

due posti auto = €188.000,00 + €20.000,00 = €208.000,00;

533, cat A/10 - Superficie Lorda 186,00 mq x €1.900/mq oltre a

due posti auto = €353.400,00 + €20.000,00 = €373.400,00;

due posti auto rimanenti = €20.000,00

per un valore stimato di €6.320.100,00 arrotondato a

€6.300.000,00 (euro seimilionitrecentomila/00)

*Geometra Marco Donzelli Via giro delle mura 14 - 50056 Montelupo Fiorentino  
tel e fax 0571.912363 e-mail: [studiotecnico.md@gmail.com](mailto:studiotecnico.md@gmail.com)*

CONCLUSIONI:

Nell'occasione si ritiene utile precisare che vista la natura dell'immobile che è di difficile commercializzazione, può essere opportuno dopo attenta analisi costi/benefici, prendere in esame l'ipotesi di richiedere, conformemente al vigente strumento urbanistico, un cambio di destinazione d'uso (anche per porzione dell'intero) da direzionale a commerciale - artigianale.

A parere dello scrivente, trattasi di destinazione assai più congeniale ad una collocazione sul mercato più favorevole, fatto salvo il momento in cui ci troviamo ad operare.

*Montelupo Fiorentino, lì 23/12/2010*

*Geom. Marco Donzelli*