

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Sezione Fallimentare**

Ricorso per ammissione alla procedura

di Concordato Preventivo ex art. 161 L.F. della società

" con sede in

REG. C.P. n°:1/2014

**RELAZIONE DI STIMA**

ai sensi dell'art. 172 della L.F., relativamente ai beni materiali, mobili ed immobili  
offerti in cessione nel concordato

**1. Premessa.**

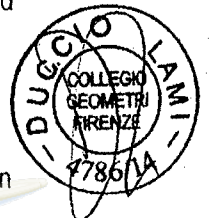
Il Dott. Massimo Cambi, in qualità di Commissario Giudiziale della procedura di Concordato Preventivo sopra citata, in data 04.02.2014 avvalendosi del secondo comma dell'art. 172 della Legge Fallimentare ha conferito l'incarico di assistente stimatore al sottoscritto Geom. Duccio Lami, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4786/14, con studio in Via Lorenzo il Magnifico, 69 – Firenze, tel. 055/472.473 e-mail duccio.lami@geopec.it.

Il conferimento dell'incarico consiste nella valutazione dei beni materiali, mobili ed immobili offerti in cessione nel concordato.

**2. Svolgimento delle operazioni peritali.**

In seguito all'incarico conferito il sottoscritto stimatore si è prontamente messo in contatto con i referenti della . forniti dal Dott. Cambi fissando una data per il sopralluogo per visionare i beni materiali, mobili ed immobili, oggetto di stima.

Sulla base della disponibilità del sig. ( ) è stata concordata la data del sopralluogo per visionare i beni materiali oggetto di stima per il giorno 03/03/2014.



Il giorno 03/03/2014 alla presenza del sig. C sono iniziate le operazioni di valutazione dei beni materiali mobili ed immobili situati rispettivamente:

- nel Comune di Montespertoli (FI), località Baccaiano, Via Schifani, due fondi ad uso commerciale e un fondo ad uso magazzino;

Nel corso del sopralluogo si è presa visione completa e dettagliata di tutti i beni mobili ed immobili, rendendo documentazione fotografica e verificando la rispondenza degli elaborati grafici catastali in possesso rispetto allo stato dei luoghi.

### 3. Divisione in lotti, descrizione dei beni, identificazione catastale

Per maggiore chiarezza successivamente si andranno ad elencare le descrizioni degli immobili in Lotti separati. L'assegnazione dei lotti è stata impostata come segue:

	DESCRIZIONE
Lotto 1	FONDO COMMERCIALE, DESTINAZIONE ATTUALE "BAR"
Lotto 2	FONDO COMMERCIALE, DESTINAZIONE ATTUALE "ESTETISTA"
Lotto 3	FONDO AD USO MAGAZZINO
Lotto 4	
Lotto 5	
Lotto 6	
Lotto 7	
Lotto 8	TERRENO AGRICOLO PARZIALMENTE EDIFICABILE
Lotto 9	
Lotto 10	



### 3.1 LOTTO 1, immobile in Montespertoli (FI), località Baccaiano, Via

#### Schifani, fondo commerciale ad uso attuale "BAR"

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di più ampio complesso prettamente residenziale di recente costruzione situato in prossimità di Baccaiano.

Il complesso immobiliare di cui l'unità fa parte si affaccia in angolo con Via Schifani e Via del Virginio, strada che collega Baccaiano con la via di grande comunicazione FI-PI-LI, attraverso la quale si raggiungono in pochi minuti le città di Empoli, Scandicci e Firenze.

Il fabbricato si articola su quattro piani fuori terra e un piano interrato. Al piano terreno, con affaccio sulla pubblica Via, si trovano unità immobiliari a destinazione commerciale, ai piani superiori con destinazione residenziale ed al piano seminterrato autorimesse e magazzini con accesso carrabile dalla Via del Virginio.

L'accesso alle unità del piano terreno avviene mediante un passaggio pedonale comune posto sul fronte strada di Via Schifani, mentre quello ai locali del piano seminterrato tramite vano scale condominiale o mediante accesso carrabile da Via del Virginio.

Le caratteristiche costruttive presentano una struttura portante in cemento armato, con murature esterne in laterizio intonacato e tinteggiato; i solai di interpiano sono in laterocemento, le murature divisorie si presentano in laterizio intonacate e tinteggiate, i rivestimenti dei bagni in ceramica così come i pavimenti in grès.

L'unità immobiliare è costituita da un fondo commerciale visibile dalla pubblica Via del Virginio, composto al piano terreno da un ampio locale luminoso di forma irregolare, disimpegno, bagno e scale di collegamento interne con ulteriore unità di stessa proprietà.

L'impianti idrosanitario e autonomo, mentre il riscaldamento è comune con l'unità sottostante di stessa proprietà, con elementi radianti in alluminio. L'impianto elettrico sembra apparentemente a norma.

La superficie complessiva senza raggugli è di circa 75 mq con un'altezza media di circa 3,00 mt.

#### Identificazione Catastale

Catastalmente dette unità risulta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel foglio n.36, particella n.510, subalterno n.1, categoria C/1, classe 5, consistenza 71 mq, rendita € 1.169,72.

**3.2 LOTTO 2, immobile in Montespertoli (FI), località Baccaiano, Via Schifani, fondo commerciale ad uso attuale "ESTETISTA"**

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di più ampio complesso prettamente residenziale di recente costruzione situato in prossimità di Baccaiano.

Il complesso immobiliare di cui l'unità fa parte si affaccia in angolo con Via Schifani e Via del Virginio, strada che collega Baccaiano con la via di grande comunicazione FI-PI-LI, attraverso la quale si raggiungono in pochi minuti le città di Empoli, Scandicci e Firenze.

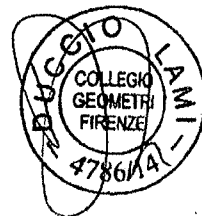
Il fabbricato si articola su quattro piani fuori terra e un piano interrato. Al piano terreno, con affaccio sulla pubblica Via, si trovano unità immobiliari a destinazione commerciale, ai piani superiori con destinazione residenziale ed al piano interrato autorimesse e magazzini con accesso carrabile dalla Via del Virginio.

L'accesso alle unità del piano terreno avviene mediante un passaggio pedonale comune posto sul fronte strada di Via Schifani, mentre quello ai locali del piano seminterrato tramite vano scale condominiale o mediante accesso carrabile da Via del Virginio.

Le caratteristiche costruttive presentano una struttura portante in cemento armato, con murature esterne in laterizio intonacato e tinteggiato; i solai di interpiano sono in laterocemento, le murature divisorie si presentano in laterizio intonacate e tinteggiate, i rivestimenti dei bagni in ceramica così come i pavimenti in grès.

L'unità immobiliare è costituita da un fondo commerciale visibile dalla pubblica Via del Virginio, composto al piano terreno da un locale di forma rettangolare, disimpegno antibagno, bagno e scale di collegamento interne che portano al piano seminterrato dove si trovano un disimpegno, un locale magazzino, un antibagno ed un secondo bagno.

Gli impianti idrosanitario e riscaldamento sono autonomi, con elementi radianti in alluminio. L'impianto elettrico sembra apparentemente a norma.



La superficie complessiva senza raggugli è di circa 75 mq con un'altezza media di circa 3,00 mt.

#### Identificazione Catastale

Catastalmente dette unità risulta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel foglio n.36, particella n.510, subalterno n.2, categoria C/1, classe 5, consistenza 45 mq, rendita € 741,37.

#### 3.3 LOTTO 3, immobile in Montespertoli (FI), località Baccaiano, Via Schifani, fondo ad uso magazzino

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di più ampio complesso prettamente residenziale di recente costruzione situato in prossimità di Baccaiano.

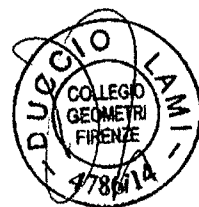
Il complesso immobiliare di cui l'unità fa parte si affaccia in angolo con Via Schifani e Via del Virginio, strada che collega Baccaiano con la via di grande comunicazione FI-PI-LI, attraverso la quale si raggiungono in pochi minuti le città di Empoli, Scandicci e Firenze.

Il fabbricato si articola su quattro piani fuori terra e un piano interrato. Al piano terreno, con affaccio sulla pubblica Via, si trovano unità immobiliari a destinazione commerciale, ai piani superiori con destinazione residenziale ed al piano interrato autorimesse e magazzini con accesso carrabile dalla Via del Virginio.

L'accesso alle unità dal piano terreno avviene mediante un passaggio pedonale comune posto sul fronte strada di Via Schifani, mentre quello ai locali del piano seminterrato tramite vano scale condominiale o mediante accesso carrabile da Via del Virginio.

Le caratteristiche costruttive presentano una struttura portante in cemento armato, con murature esterne in laterizio intonacato e tinteggiato; i solai di interpiano sono in laterocemento, le murature divisorie si presentano in laterizio intonacato e tinteggiate, i rivestimenti dei bagni in ceramica così come i pavimenti in grès.

L'unità immobiliare è costituita da un fondo ad uso magazzino, con accesso sia carrabile dalla pubblica Via del Virginio, che da vano scale condominiale o direttamente da



altra unità (attualmente di stessa proprietà) con collegamento interno, composto da un locale di forma irregolare, antibagno e bagno.

L'impianti idrosanitario e autonomo, mentre il riscaldamento del bagno con elementi radianti in alluminio è direttamente collegato all'unità soprastante, attualmente di stessa proprietà. L'impianto elettrico sembra apparentemente a norma.

La superficie complessiva senza raggugli è di circa 33 mq con un'altezza media di circa 3,00 mt.

#### Identificazione Catastale

Catastalmente dette unità risulta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel foglio n.36, particella n.510, subalterno n.500, categoria C/2, classe 4, consistenza 35 mq, rendita € 88,57.

**3.8 LOTTO 8, terreno agricolo posto in Comune di Montespertoli (FI), Via del Virginio**

**Nuova n.2**

Il lotto di terreno risulta essere pertinenza dei sopra citati Lotto 4 e Lotto 5 e ubicata in adiacenza di questi ultimi.

Il terreno presenta caratteristiche di area urbana anche se attualmente la destinazione catastale risulta ancora come agricola di diversa tipologia.



All'interno dell'area risultano presenti diverse coperture di varia tipologia con legittimità urbanistica non definita.

### Identificazione Catastale

Catastalmente detta unità risulta identificata al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli nel foglio n.67, dalle seguenti particelle:

- part. 93, qualità Bosco alto, sup. 20 mq, reddito dominicale € 0,01 e reddito agrario 0,01;
- part. 109, qualità Canneto, sup. 2.370 mq, reddito dominicale € 9,79 e reddito agrario 3,67;
- part. 111, qualità Seminativo, sup. 1.330 mq, reddito dominicale € 5,50 e reddito agrario 2,75;
- part. 125, qualità Seminativo, sup. 230 mq, reddito dominicale € 0,95 e reddito agrario 0,48;
- part. 127, qualità Canneto, sup. 1.200 mq, reddito dominicale € 4,96 e reddito agrario 1,86.





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 4. Valutazione di stima

##### 4.1. Premessa

Per la stima del valore dei beni in oggetto si adotterà il metodo della stima sintetico-comparativa che tende a stimare il più attendibile valore di mercato del bene individuandone il più probabile valore nell'ambito delle condizioni offerte dal mercato immobiliare della zona; per la stima definitiva occorre poi adottare dei correttivi di calcolo che tengano conto delle effettive condizioni dei beni in relazione a tutta una serie di fattori influenti sulla stima, quali, fra i principali: l'ubicazione, la consistenza, il piano, il livello delle finiture, lo stato di manutenzione e di conservazione, la disponibilità ecc. .

##### Stima sintetico – comparativa valore di mercato

La stima sintetico-comparativa sarà eseguita a metro quadrato di superficie netta dei beni, utilizzando i normali coefficienti di ragguglio previsti dalle normative vigenti.

Per i valori a mq ci si è riferiti ai prezzi applicati nella zona, , per immobili con caratteristiche simili a quelle del bene in questione, tenendo conto dell'ubicazione, della consistenza, della tipologia costruttiva ed immobiliare, del livello delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione e di quant'altro influente sulla stima.

Detto prezzo si forma all'interno del mercato stesso attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta: se il bene è poco richiesto o abbonda, il suo prezzo è basso e pertanto viene venduto o acquistato a buon mercato, altrimenti se il bene scarseggia oppure è molto richiesto



il suo prezzo si presenta sostenuto, ed è legato a vicende economiche già compiute, da rapporti economici già verificati nel tempo.

Al riguardo è importante evidenziare come attualmente anche il mercato immobiliare subisca una contrazione negativa dovuta alla situazione economica generale; conseguentemente anche i prezzi registrano una flessione rispetto a quelli degli anni precedenti e/o quelli fino a ieri preventivabili.

A seguire si elencano le valutazioni eseguite Lotto per Lotto:

**4.2. Lotto 1, immobile in Montespertoli (FI), località Baccaiano, Via Schifani, fondo commerciale ad uso attuale "BAR"**

Da indagini di mercato svolte nella zona attraverso informazioni presso operatori del settore, quali (Agenzie Immobiliari), stampa specializzata (Consulente Immobiliare e Osservatorio Immobiliare), tenuto conto degli aspetti favorevoli e sfavorevoli, è risultato che per immobili simili a quello in esame il prezzo di vendita vari da un minimo di €/mq 1.200,00 a un massimo di €/mq. 2.500,00.

Dall'analisi del mercato circostante e soprattutto considerato che il bene essendo un fondo commerciale dipende molto dalle attività circostanti è emerso che risultano presenti molti esercizi commerciali, artigianali e industriali in prossimità del fondo oggetto di stima che hanno cessato l'attività, attualmente il bene non può essere considerato nel range di mercato medio alto ma bensì nel range più basso.

Tenendo conto delle attuali condizioni del bene si applica il prezzo di €/mq. 1.400,00.

La superficie complessiva dell'unità immobiliare deriva dalle tabelle di ragguglio sotto riportate:



**TABELLA CALCOLO SUPERFICI UTILI**

MONTEPERTOLI (FI), loc. Baccaiano,  
Via Schifani, P.T

FONDO COMMERCIALE, DESTINAZIONE ATTUALE "BAR"					
SUPERFICI					
Locali	Attuale destinazione	Sup. utile calpestabile (mq.)	Coeff. ragguaglio	Sup. utile ragguagl. (mq.)	Altezza media (ml)
	<b>Piano Terreno</b>				
1	Locale al pubblico	65,70	1,00	65,70	3,00
2	Disimpegno	1,40	1,00	1,40	3,00
3	Servizio igienico	4,20	1,00	4,20	3,00
2	Vano sala interno	4,30	0,25	1,08	3,00
	<b>Sommano</b>	<b>75,60</b>		<b>72,38</b>	
<b>Superficie arrotondata ragguagliata mq.</b>				<b>72,40</b>	

Ne consegue il seguente Valore di mercato :

$$Vm = \text{€./mq } 1.400,00 * \text{mq } 72,40 = \text{€. } 101.360,00.$$

Quindi il più probabile valore di mercato del bene in questione è risultato essere pari a €. 101.360,00.

#### **4.3. LOTTO 2, immobile in Montespertoli (FI), località Baccaiano, Via Schifani,**

##### **fondo commerciale ad uso attuale "Estetista"**

Da indagini di mercato svolte nella zona attraverso informazioni presso operatori del settore quali (Agenzie Immobiliari), stampa specializzata (Consulente Immobiliare e Osservatorio Immobiliare), tenuto conto degli aspetti favorevoli e sfavorevoli, è risultato che per immobili simili a quello in esame il prezzo di vendita vari da un minimo di €./mq 1.200,00 a un massimo di €./mq. 2.500,00.

Dall'analisi del mercato circostante e soprattutto considerato che il bene essendo un fondo commerciale dipende molto dalle attività circostanti è emerso che risultano presenti molti esercizi commerciali, artigianali e industriali in prossimità del fondo oggetto di stima che



hanno cessato l'attività, attualmente il bene non può essere considerato nel range di mercato medio alto ma bensì nel range più basso.

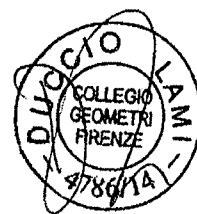
Tenendo conto delle attuali condizioni del bene si applica il prezzo di €/mq. 1.400,00.

La superficie complessiva dell'unità immobiliare deriva dalle tabelle di ragguglio sotto riportate:

<b>TABELLA CALCOLO SUPERFICI UTILI</b>					
MONTESPERTOLI (FI), loc. Baccaiano, Via Schifani, P.T-S1					
FONDO COMMERCIALE, DESTINAZIONE ATTUALE "ESTETISTA"					
SUPERFICI					
Locali	Attuale destinazione	Sup. utile calpestabile (mq.)	Coeff. ragguglio	Sup. utile raggugl. (mq.)	Altezza media (ml)
	<b>Piano Terreno</b>				
1	Locale al pubblico	32,10	1,00	32,10	3,00
2	Disimpegno	2,40	1,00	2,40	3,00
3	Servizio igienico	4,50	1,00	4,50	3,00
4	Sale di collegamento p.S1	4,00	0,25	1,00	3,00
	<b>Piano Seminterrato</b>				
5	Disimpegno	1,30	0,25	0,33	3,00
6	Locale Magazzino	23,10	0,50	11,55	3,00
7	Antibagno + Bagno	8,00	0,50	4,00	3,00
	<b>Sommano</b>	<b>75,40</b>		<b>55,88</b>	
Superficie arrotondata raggugliata mq.				<b>55,90</b>	

Ne consegue il seguente Valore di mercato :

$$Vm = \text{€./mq } 1.400,00 * \text{mq } 55,90 = \text{€. } 78.260,00.$$



Quindi il più probabile valore di mercato del bene in questione è risultato essere pari a € 78.260,00.

**4.4. LOTTO 3, immobile in Montespertoli (FI), località Baccaiano, Via Schifani,**

**fondo ad uso magazzino**

Da indagini di mercato svolte nella zona attraverso informazioni presso operatori del settore quali (Agenzie Immobiliari), stampa specializzata (Consulente Immobiliare e Osservatorio Immobiliare), tenuto conto degli aspetti favorevoli e sfavorevoli, è risultato che per immobili simili a quello in esame il prezzo di vendita vari da un minimo di €/mq 400,00 a un massimo di €/mq. 1.200,00.

Tenendo conto delle attuali condizioni del bene si applica il prezzo di €/mq. 500,00.

La superficie complessiva dell'unità immobiliare deriva dalle tabelle di ragguglio sotto riportate:

<b>TABELLA CALCOLO SUPERFICI UTILI</b>					
MONTEPERTOLI (FI), loc. Baccaiano, Via Schifani, P.S1 FONDO AD USO MAGAZZINO					
<b>SUPERFICI</b>					
Locali	Attuale destinazione	Sup. utile calpestabile (mq.)	Coeff. ragguglio	Sup. utile raggugl. (mq.)	Altezza media (ml)
	<b>Piano Terreno</b>				
1	Locale di deposito	25,70	1,00	25,70	3,00
2	Antibagno	3,00	0,75	2,25	3,00
3	Servizio igienico	4,10	0,75	3,08	3,00
	<b>Sommano</b>	<b>32,80</b>		<b>31,03</b>	
Superficie arrotondata raggugliata mq.				<b>31,00</b>	



Ne consegue il seguente Valore di mercato :

$$V_m = \text{€./mq } 500,00 * \text{mq } 31,00 = \text{€. } 15.500,00.$$

Quindi il più probabile valore di mercato del bene in questione è risultato essere pari a  
€. 15.500,00.



**4.9. LOTTO 8, terreno agricolo posto in Comune di Montespertoli (FI), Via del Virginio Nuova n.2**



Per il terreno oggetto di valutazione è importante specificare che dalle indagini effettuate, visto il Piano Strutturale del Comune di Montespertoli approvato con delibera C.C. n.44 del 26/06/2011, l'intera area oggi catastalmente indentificata come agricola risulta come segue:

- "Aree con destinazione d'uso non agricola in territorio aperto (art.27-29 N.T.A.)  
Unità Organica U.O. 30 – Area deposito e vendita materiali Edili" e solo  
parzialmente in "Zona Territoriale Omogenea "E" come Agricola".

Detto questo dalle indicazioni di piano emerge che, sempre considerando che l'area è soggetta a rischio idraulico, la superficie massima coperta realizzabile risulti essere di circa 1.500 mq con altezza dei fabbricati di massimo di ml 5,00, con il vincolo della destinazione connesso alle attività già preesistenti all'interno del lotto, quindi deposito e vendita materiali edili.

Da questo l'analisi fatta in fase di stima nel Piano Concordatario a parere del sottoscritto risulta corretta, non applicando una stima convenzionale ma la stima determinata come un incremento del valore in riferimento ai Lotto 4 e 5 in precedenza descritti, attribuendo un coefficiente in percentuale al valore complessivo, prudenzialmente stimato nel 20%.

Ne consegue il seguente Valore di mercato :

(Lotto 4, € 366.990,00) + (Lotto 5, € 64.040,00) = € 431.030,00.

$V_m = 20\% \text{ di } € 431.030,00 = € 86.260,00$

Quindi il più probabile valore di mercato del bene in questione è risultato essere pari a € 86.260,00.



**4.12. Conclusioni**

	DESCRIZIONE	Valutazione Perito	PROPOSTO in CONCORDATO
Lotto 1	FONDO COMMERCIALE, DESTINAZIONE ATTUALE "BAR"	€ 101.360,00	€ 113.000,00
Lotto 2	FONDO COMMERCIALE, DESTINAZIONE ATTUALE "ESTETISTA"	€ 78.260,00	€ 93.000,00
Lotto 3	FONDO AD USO MAGAZZINO	€ 15.500,00	€ 18.000,00
Lotto 4			
Lotto 5			
Lotto 6			
Lotto 7			
Lotto 8	TERRENO AGRICOLO PARZIALMENTE EDIFICABILE	€ 86.206,00	€ 130.000,00
Totale BENI IMMOBILI			
Lotto 9			
Lotto 10			
Totale BENI MOBILI			€
Totale complessivo			



**PROSPETTO COMPARATIVO TRA PROPOSTA E COMMISSARIO**

**STATO ANALITICO ED ESTIMATIVO DELLE ATTIVITA' E DELLE PASSIVITA'**

<u>ATTIVITA'</u>	<u>PROPOSTA</u>	<u>COMMISSARIO</u>
<b>1) Immobilizzazioni</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
- Immobile Lotto 1, FONDO COMMERCIALE, DESTINAZIONE ATTUALE "BAR"	€ 113.000,00	€ 101.360,00
- Immobile Lotto 2, FONDO COMMERCIALE, DESTINAZIONE ATTUALE "ESTETISTA"	€ 93.000,00	€ 78.260,00
- Immobile Lotto 3, FONDO AD USO MAGAZZINO	€ 18.000,00	€ 15.500,00
- Ir	€	€
- Ir	€	€
-	€	€
-	€	€
- Immobile Lotto 8, TERRENO AGRICOLO PARZIALMENTE EDIFICABILE	€ 130.000,00	€ 86.206,00
-	€	€
-	€	€
<b>TOTALI</b>	<b>€</b>	<b>€</b>

Il valore complessivo dei beni oggetto della presente valutazione di proprietà della società "..." ammontano complessivamente ad €...

Si ritiene con ciò di avere portato a termine l'assistenza estimativa così come richiesto dal Curatore il Dott. Cambi ed il Giudice Dott.ssa Mariani, nella convinzione di aver bene espletato l'incarico affidatogli, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Firenze, 18.03.2014

Allegati:

- "A" – conferimento incarico e corrispondenza;
- "B" – documentazione catastale, visure e planimetrie;
- "C" – documentazione fotografica;
- "D" – Consulente Immobiliare e OMI;
- "E" – documentazione urbanistica acquisita.