

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PRATO**  
**CONCORDATO PREVENTIVO N° 9/2010**

**Luigi Bartolini Bastillo S.p.A.**

**Decreto del 01.12.2010**

---

**AGGIORNAMENTO VALORI PERIZIA**  
**TECNICA ESTIMATIVA**

---

**LOTTO UNICO** - Intera quota della piena proprietà di immobile a destinazione residenziale, da terra a tetto, posto in Comune di Prato, Via Raffaello Luti n° 19, composta da 10 vani catastali oltre resede frontale e tergale, il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Commissario Giudiziale: Rag. Elisabetta Meloni

Perito estimatore beni immobili: Geom. Marco Ballerini

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

**1.01 - PREMESSA**

Il sottoscritto geometra Marco Ballerini iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 3737/12, con studio in Campi Bisenzio (FI), Via Giacomo Leopardi n° 9-11, nominato, dall'Illustrissimo Giudice Delegato con provvedimento del 14 Dicembre 2010, quale perito estimatore per l'aggiornamento della perizia del bene ricadente nel Concordato Preventivo n° 7/2009 del Tribunale di Prato, ricevuta la comunicazione dal Commissario

Giudiziale in data 14 Dicembre 2010; visti gli atti e la documentazione a disposizione, considerato il fatto che lo scrivente aveva già periziato il bene nell'anno 2009, ha accettato l'incarico e provveduto ad effettuare indagini miranti ad accertare variazioni dei valori relativo ai prezzi immobiliari.

### **8.01 - CRITERI DI STIMA**

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente. Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile **valore di mercato** con relativo **valore venale** dell'immobile. Il metodo di stima sarà quello comparativo con compravendite che presentano maggiori analogie con il bene in esame. Considerato quanto sopra esposto, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto, e la sua consistenza, si può determinare il valore venale, applicando **al parametro** della consistenza in "**m<sup>2</sup>**", il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

Al parametro usato si riportano, con opportuni coefficienti correttivi, tutte le superfici accessorie dell'immobile in modo tale da raggiungere una consistenza virtuale. Inoltre, al fine di confermare i valori stimati, è stata eseguita una comparazione con il prezzo di riferimento desumibile dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Prato, riferito al primo semestre 2010 (ultimo disponibile).

Per quanto concerne l'ubicazione del bene, si considererà che nella zona vi è una massiccia presenza di abitanti non italiani, diminuendone il valore, ma verrà anche considerato il fatto, che nelle dinamiche della domanda e dell'offerta e più in generale nell'andamento del mercato immobiliare, questa possa essere considerata come una ulteriore risorsa ed opportunità per la vendita. In

riferimento alla precedente perizia si riscontra un ulteriore contrazione del mercato immobiliare e dei volumi degli scambi con un calo del 10% dei valori degli immobili simili a quello stimato.

### **8.02 - STIMA VALORE DEL LOTTO**

**LOTTO UNICO** - Intera quota della piena proprietà di fabbricato ad uso civile abitazione, da terra a tetto, ubicato in Prato, Via Raffaello Luti n° 19, piano terreno, primo, sottotetto e scantinato, per complessivi 10 vani catastali, oltre resede frontale e tergale, il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Civile abitazione

- parametro usato : m<sup>2</sup>
- superficie virtuale raggugliata  
(216+131x0,4+200x0,1) : 288,40
- valore unitario medio della zona  
per beni simili (al m<sup>2</sup>) : € 1.250

**Valore Complessivo del Lotto stimato € 360.500,00**

Il più probabile valore di mercato dell'intera quota della piena proprietà del lotto è determinato in € 360.500,00 (€ trecento sessanta mila cinque cento/00). A giudizio del perito, considerata la natura del lotto e la congiuntura del mercato immobiliare, si riterrebbe congruo applicare un **deprezzamento pari al 5%** (€ 18.025,00) al valore di mercato, così da avere un **valore base d'asta di € 342.475,00** (€ trecento quaranta due mila quattrocento settanta cinque/00) al fine di appetirne l'acquisto da parte di eventuali acquirenti. Sarà comunque a discrezione dell'Ill.mo Giudice Delegato o all'incaricato alla vendita, utilizzare il valore a base d'asta determinato, al

fine di alletterne l'acquisto, o aumentarlo a secondo dell'epoca più o meno lontana, della data della vendita, dalla presente valutazione. Gli immobili saranno messi all'asta o alienati nello stato di fatto attuale, così come pervenuti alla Società Concordataria con tutte le servitù e dipendenze eventualmente esistenti.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Geom. Marco Ballerini

