

TRIBUNALE DI PRATO

[REDACTED]
società cooperativa in liquidazione

[REDACTED]

Giudice D.: Dott.ssa Raffaella Brogi
Curatori: Dott. Stefano Conti e Dott.ssa Elisabetta Faggi

Perizia estimativa - rev.01

Immobili in PRATO – Località “Santa Lucia” – via degli Abatoni, 9/14 – 7/1
“CITADELLA 1 – LOTTO 2/CIT1”

Geom. Samantha Troiano

SOMMARIO

A. Premessa.....	2
B. Oggetto dell’incarico.	2
C. Descrizione degli immobili.....	2
C.1. Caratteristiche generali.	2
C.2. Caratteristiche interne ed esterne.....	3
C.3. Situazione impiantistica	4
C.4. Adempimenti in relazione al D. Lgs. n° 192/2005.....	4
D. Proprietà e provenienze.....	4
E. Situazione ipotecaria degli immobili.	5
E.1. Iscrizioni ipotecarie.....	5
E.2. Trascrizioni di pignoramenti	5
E.3. Trascrizioni di domande giudiziali	5
E.4. Altre informazioni sui beni oggetto di stima.....	6
F. Rappresentazione catastale degli immobili.	7
G. Dati urbanistici degli immobili.....	9
G.1. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	9
G.2. Conformità dei beni alle autorizzazioni o concessioni amministrative	9
H. Stato occupazionale degli immobili.	11
I. Valutazione.	11
I.1. Caratteristiche della zona	11
I.2. Condizioni del mercato immobiliare.....	11
I.3. Criterio di stima.....	12
J. Valore degli immobili.....	16
K. Formazione del lotto “2/CIT1” con confini e dati catastali.....	17



RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta geometra Samantha Troiano, nata a Prato l'8 gennaio 1993, libera professionista, con studio in Prato, via Pollative, 46/G, in data 22 febbraio 2021, congiuntamente al geometra Giacomo Gacci, con studio in Prato, via Migliore di Cino, 4, al geometra Leonardo Coppi, con studio in Prato, via Francesco Ferrucci, 346, e alla geometra Lucia Aldrovandi, con studio in Vaiano (PO), via Fratelli Cervi, 2, ha ricevuto incarico dai Curatori Fallimentari Dott. Stefano Conti e Dott.ssa Elisabetta Faggi (nominati dalla Dott.ssa Raffaella Brogi del Tribunale di Prato), in qualità di esperto estimatore per procedere alla stima del valore degli immobili di cui alla procedura di Fallimento n° 24/2020, sentenza del 23 giugno 2020.

Si precisa che, a seguito della comunicazione dell'incarico pervenuta alla scrivente e ai colleghi da parte dei suddetti Curatori, in accordo con questi ultimi si è deciso di spartire la mole di beni da stimare, e quindi tutte le operazioni peritali necessarie; quindi ogni tecnico ha proceduto ai sopralluoghi, accertamenti e valutazione di determinati beni di cui alla procedura.

Il presente elaborato si riferisce ai beni siti in Comune di PRATO, località "Santa Lucia", via degli Abatoni, 9/14 (appartamento) e 7/1 (autorimessa) – intervento denominato "CITADELLA 1" – costituenti il LOTTO 2/CIT1.

A. Premessa.

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato e accertata l'attuale proprietà degli immobili, il tecnico incaricato organizzava un sopralluogo sugli stessi per l'inizio delle operazioni peritali in data 16 dicembre 2022 alle ore 10,00.

Durante il sopralluogo, si dava corso al mandato, prendendo visione degli immobili in parola ed eseguendo i necessari rilievi metrici e fotografici.

B. Oggetto dell'incarico.

Il compito demandato alla sottoscritta è quello di valutare con la massima obiettività ed in modo imparziale e disinteressato i beni immobili in oggetto, sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

La seguente valutazione dei beni sarà fatta nelle condizioni in cui essi si trovano oggi, secondo l'apprezzamento di mercato nel momento attuale e nell'immediato futuro che sia possibile prevedere.

In altri termini la stima, ovvero la riduzione in denaro del valore degli immobili, deve determinare il reale valore che gli stessi hanno attualmente in commercio; cioè si dovrà attribuire quel valore che, con la più alta probabilità, si potrebbe oggi realizzare, in una libera contrattazione di compravendita, in un normale regime di mercato, considerando ordinari i fatti, le cose e le persone implicate nella stima.

Non avendo un classico quesito articolato in più punti a cui rispondere, ho proceduto alla determinazione del valore degli immobili, come specificatamente richiesto, sperando contemporaneamente tutti i tradizionali accertamenti previsti nelle perizie legali riguardanti i beni immobili, ovvero la normale *due diligence* di prassi.

C. Descrizione degli immobili.

C.1. CARATTERISTICHE GENERALI.

Gli immobili in questione sono posti in Prato, località "Santa Lucia", via degli Abatoni, n.c. 9/14 (appartamento e cantina) e 7/1 (autorimessa).

In particolare trattasi di una **unità immobiliare a uso civile abitazione**, posta al piano secondo di un edificio condominiale di più ampie dimensioni, facente parte di un vasto complesso avente le caratteristiche di un piccolo borgo, suddiviso in vari corpi di fabbrica piuttosto variegati, disposti complessivamente su quattro piani fuori terra, oltre piano interrato; si precisa che i piani terra sono per la maggiore parte a destinazione commerciale e/o servizi.

L'ingresso all'unità residenziale in parola avviene dalla porta a sinistra per chi arriva al piano tramite vano scala condominiale, privo di ascensore, posto in corrispondenza del civico 9/14 (interno 3).

I vani principali che la costituiscono sono in totale n° 2 (soggiorno/pranzo con angolo cottura e camera da letto), oltre ingresso/disimpegno, servizio igienico e disimpegno zona notte. Completano il cespite:

- una loggia, posta sul lato nord-est dell'abitazione;
- un vano uso autorimessa al piano interrato, della superficie utile di circa mq 22,00, e più precisamente la penultima autorimessa a sinistra per chi arriva al piano tramite rampa carrabile che si diparte dalla pubblica via degli Abatoni in corrispondenza del civico 7/1, prosegue dritto; si precisa che il vano scala a servizio dell'appartamento non arriva al piano interrato e pertanto l'accesso pedonale a detta unità avviene unicamente dalle scale di emergenza comuni.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 91,00, così calcolata e ripartita:

Destinazione	DIM 1	x	DIM 2	Sup. lorda (mq)	Piano	Coefficiente		Superficie comm.le (mq)
ABITAZIONE SUB. 26	1,00	x	76,53	76,53	piano 2	1,00	=	76,53
loggia	1,00	x	5,04	5,04	piano 2	0,30	=	1,51
AUTORIMESSA SUB. 92	1,00	x	25,22	25,22	piano S1	0,50	=	12,61
				106,79			arrotond.	0,35
							TOTALE	91,00

I coefficienti di ragguaglio sono stati scelti confrontando e valutando approfonditamente quelli che risultano codificati dalle specifiche normative del settore (norma UNI 10750, indicazioni de "Il Consulente Immobiliare – Il Sole 24 Ore", D.P.R. 138/98 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 12480 del 26.03.1966) e, comunque adattandoli al caso in esame, così da valutare al meglio i beni che formano oggetto di stima.

E' pertinenza delle unità immobiliari sopra descritte la relativa quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come risultano dall'art. 1117 del Codice Civile e dall'allegato elaborato planimetrico (allegato "B").

C.2. CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

La struttura portante del fabbricato di cui l'unità immobiliare ad uso residenziale fa parte è costituita da struttura in muratura portante e solai in legno e laterizio, con copertura in legno a falde. L'edificio, con facciate in pietra facciavista, si presenta in ottime condizioni di manutenzione generale. La struttura del piano interrato è invece in cemento armato.

Da un punto di vista statico il complesso non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Le caratteristiche e finiture interne sono le seguenti:

- *pavimenti interni: in cotto (zona giorno e servizio), in legno parquet (zona notte) e in cemento di tipo industriale (interrato);*
- *intonaci interni: civili tradizionali tinteggiati;*
- *porte interne: in legno di buona fattura;*
- *portoncino di ingresso: di tipo blindato;*
- *infissi esterni: in legno con vetro camera e persiane in legno;*
- *il servizio igienico, con rivestimenti in ceramica, è corredato di sanitari di porcellana di tipo commerciale.*

L'unità immobiliare ad uso residenziale ha le seguenti dotazioni impiantistiche:

- *impianto elettrico: allacciato alla pubblica fornitura Enel; impianto sotto traccia;*
- *impianto idrico-sanitario: ACS con caldaia a gas metano;*
- *impianto di riscaldamento/climatizzazione: riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio; predisposizione impianto di condizionamento;*
- *impianto videocitofonico.*

Il tutto come più e meglio visualizzato nella documentazione fotografica (allegato "A") e nelle planimetrie catastali (allegato "B").

C.3. SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento sono di recente realizzazione e funzionanti.

Per essi, soggetti alla normale manutenzione ordinaria, la proprietà ha fornito la sola certificazione di conformità di cui alla Legge n° 46/90, oggi abrogata dal D.M. n° 37 del 22.01.2008, relativa all'impianto elettrico; quella dell'impianto di riscaldamento è comunque reperibile presso gli uffici comunali - vedi deposito per impianti prot. n° 5143 del 14/01/2010.

C.4. ADEMPIMENTI IN RELAZIONE AL D. LGS. N° 192/2005

In relazione al disposto dell'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n° 192 e successive modifiche ed integrazioni, l'abitazione è dotata dell'Attestato di Certificazione Energetica redatto dal Geom. Lorenzo Migliorini di Lastra a Signa in data 25 settembre 2013, avente validità fino al 25 settembre 2023. Esso è stato depositato al Comune di Prato in data 26 settembre 2013 con prot. n° 108647 (ACE 1459-2013), ovvero trasmesso alla Regione Toscana per mezzo PEC in data 25 settembre 2013, con messaggio avente identificato opec271.20130925200023.05308.07.1.16@pec.aruba.it.

Dalla suddetta certificazione, allegata alla presente unitamente alla prova di avvenuto deposito e trasmissione risulta che l'immobile in questione ricade in classe energetica "F", con un EP_{gl,nren} pari a 202,33 kWh/m²anno.

D. Proprietà e provenienze.

[REDACTED]
fanno parte, su area parzialmente derivante dalla demolizione di una preesistente costruzione industriale e sue aree scoperte di pertinenza, il tutto pervenuto in forza di atto di compravendita rogato Dott.ssa Francesca Volkhart, notaio in Prato, in data 1° agosto 2005, Rep. n° 14.591, Fasc. n° 3.739, registrato a Prato il 2 agosto 2005 al n° 7.187 e ivi

[REDACTED]
identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio n° 16 dalla particella 132/sub.500, dalla particella 95/sub.4, "graffata" alla particella 132/sub.3 e dalla particella 96, quale "bene comune non censibile" delle UIU che precedono 2137.

[REDACTED] i beni erano pervenuti,

in date anteriori al ventennio, in forza di:

- atto di compravendita autenticato Dott. Riccardo Sordi, notaio in Prato, in data 16 ottobre 2000, Rep. n° 35.552, Fasc. n° 18.665, registrato a Prato il 31 ottobre 2000 al n° 10.620 e ivi trascritto il 31 ottobre 2000 al n° 6.198 di R.P. - relativamente alle UIU identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio n° 16 dalla particella 94/sub.1 e dalla particella 95/sub.1, poi divenute particella 95/sub.4, "graffata" particella 132/sub.3;
- atto di compravendita rogato Dott.ssa Francesca Volkhart, notaio in Prato, in data 8 luglio 2002, Rep. n° 6.974, FAsc. n° 1.274, registrato a Prato il 24 luglio 2002 al n° 1.751 e ivi trascritto il 18 luglio 2002 al n° 5.027 - relativamente

all'UIU identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio n° 16 dalla particella 132/sub.500, precisando che nella vendita era ricompresa la quota di comproprietà della corte a comune identificata dalla particella 96, come bene comune non censibile, nonché al Catasto Terreni del medesimo comune e nello stesso foglio dalle particelle 104 e 2137.

E. Situazione ipotecaria degli immobili.

[REDACTED]

le seguenti formalità:

E.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **ISCRIZIONE n° 3.453 di Registro Particolare del 3.08.2005, IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio per la complessiva somma di € 21.000.000,00 a garanzia dell'importo di € 10.500.000,00 in linea capitale, di cui all'atto Dott.ssa Francesca Volkhart di Prato, Rep. n° 14.592, Racc. n° 3.740 del 1.08.2005,
 - a favor [REDACTED] 00651990582;
 - contro: [REDACTED], come sopra generalizzata; gravante sull'intera proprietà del bene in oggetto (allora, per più ampia consistenza, Comune di Prato - C.F. F. 16, p.lla 132/500, p.lla 95/4, p.lla 132/3, p.lla 96, C.T. F. 104 e 2137).
- **ANNOTAZIONE n° 1.310 di Registro Particolare del 15.07.2011, ANNOTAZIONE PER FRAZIONAMENTO DI QUOTA** all'iscrizione n° 3.453 di R.P., di cui all'atto Dott.ssa Francesca Volkhart di Prato, Rep. n° 21.607, Racc. n° 8.214 del 14.06.2011,
 - a favor [REDACTED] 00651990582 ;
 - contro: [REDACTED] come sopra generalizzata; gravante solo su parte dei beni in oggetto (Comune di Prato - C.F. F. 16, p.lla 2511, sub. 92).
- **ANNOTAZIONE n° 1.311 di Registro Particolare del 15.07.2011, ANNOTAZIONE PER FRAZIONAMENTO DI QUOTA** all'iscrizione n° 3.453 di R.P., per la complessiva somma di € 292.000,00 a garanzia dell'importo di € 146.000,00 in linea capitale, di cui all'atto Dott.ssa Francesca Volkhart di Prato, Rep. n° 21.607, Racc. n° 8.214 del 14.06.2011,
 - a favor [REDACTED] 00651990582;
 - contro: [REDACTED], come sopra generalizzata; gravante solo su parte dei beni in oggetto (Comune di Prato - C.F. F. 16, p.lla 2511, sub. 26).

E.2. TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

- **TRASCRIZIONE n° 4.885 di Registro Particolare del 10.07.2020, ATTO GIUDIZIARIO - Sentenza Dichiarativa di F**
 - [REDACTED]
 - contro: [REDACTED] come sopra generalizzata; gravante sull'intera proprietà dei beni in oggetto (Comune di Prato - C.F. F. 16, p.lla 2511, sub.ni 26 e 92).

E.3. TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

NESSUNA

E.4. ALTRE INFORMAZIONI SUI BENI OGGETTO DI STIMA

Dagli accertamenti esperiti in ordine agli immobili oggetto di stima è emerso che gli stessi sono gravati e/o interessati da:

- oneri e vincoli nascenti dall'atto di convenzione urbanistica rogato Dott.ssa Francesca Volkhart, notaio in Prato, in data 16 marzo 2005, Rep. n° 13.926, Racc. n° 3.451, registrato a Prato il 18 marzo 2005 al n° 1.024 e ivi trascritto il 1° aprile 2005 al n° 2.370 di R.P.; in particolare si segnalano i seguenti, sanciti dal conseguente atto di cessione gratuita di aree al Comune e costituzione di servitù autenticato dal Dott. Renato Monteroppi, notaio in Prato, in data 29 ottobre 2015, Rep. n° 898, Racc. n° 594, trascritto a Prato il 6 novembre 2015 ai n°ri 6.753/6.754 di R.P.:
 - ✓ servitù di fognatura a favore del Comune di Prato o Enti dallo stesso preposti per ispezione e manutenzione del "Gorone" intubato il cui tracciato è stato deviato e interrato con scatolare in c.a.p. per il tratto in corrispondenza della ristrutturazione, come da progetto autorizzato e allegato al Permesso di Costruire n° 32750 di P.G. del 19 maggio 2005, P.E. 1450/2005; detto tracciato interrato ricade sull'area posta in Prato rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune, come bene comune non censibile, nel foglio di mappa 16 dalla particella 2511 subalterno162 nonché su porzione del subalterno 505 della particella 2511;
 - ✓ servitù di uso pubblico per il solo accesso pedonale all'area al piano terra dell'intervento di ristrutturazione dell'ex fabbrica degli Abatoni (denominato "Cittadella 1") dove sono ubicati i locali ad uso commerciale e servizi. I percorsi di collegamento interni alla ristrutturazione sono rappresentati al Catasto Fabbricati di Prato, come beni comuni non censibili, nel foglio di mappa 16 dalla particella 2511 subalterno 505.

Si precisa inoltre che:

- la rampa di accesso alle autorimesse private del piano interrato relativo alla ristrutturazione dell'ex fabbrica degli Abatoni è rappresentata dalla particella 2539 del foglio 16 e che la stessa non è stata ceduta al Comune di Prato come già previsto nella convenzione sopra richiamata;
- la corsia di scorrimento che dalla rampa di accesso di cui sopra, porta alle autorimesse è rappresentata al Catasto Fabbricati di Prato nel foglio 16 dalla particella 2511 subalterno 149 (non oggetto di cessione) e insiste su porzione sotto il tracciato dell'esistente via degli Abatoni, come previsto dal PDR approvato, nonché su piccola porzione delle particelle 2541 e 2537 del foglio 16;
- sul percorso della corsia di scorrimento privata, nel tratto di cui sopra, gli oneri di manutenzione straordinaria restano a carico della parte privata con esonero di richiesta danni al Comune di Prato per le parti strutturali, fatto salvo gli oneri di rifacimento del manto stradale di usura, della segnaletica ed eventuali passaggi di ulteriori impianti, che rimangono a carico del Comune di Prato;

collegamento tra la strada e il primo piano interrato del nuovo complesso "Cittadella 1" per la durata del contratto stabilita in anni 29 (ventinove), eventualmente rinnovabile;

- la superficie approssimativa dei suoli in concessione, anche in conseguenza dei trasferimenti di proprietà di cui al richiamato atto Monteroppi, è di circa mq 90 (novanta), così come meglio evidenziato con perimetrazione rossa nella planimetria ad esso allegata sotto la lettera "B";
- la durata (ventinove), eventualmente rinnovabile su esplicita richiesta della parte Concessionaria (ovvero [redacted]) da inviare preliminarmente alla scadenza del termine della concessione, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno all'Ente Concedente;
- alla richiesta di rinnovo, salvo il parere contrario dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima comunicherà il nuovo importo del canone alla parte Concessionaria, la quale dovrà effettuare il relativo versamento entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione;
- la concessione potrà essere revocata prima del termine sopra stabilito solo in caso di motivate ragioni di pubblico interesse;

- [redacted]
- le parti espressamente hanno convenuto che la concessione in uso di cui al richiamato atto non costituisce diritto reale, ma solo una concessione temporanea e precaria che potrà cessare su semplice richiesta di una delle parti da inviarsi tramite raccomandata con avviso di ricevimento almeno 90 (novanta) giorni prima della data in cui la cessazione debba avere esecuzione, le cui modalità e termini sono regolamentate dalla citata scrittura;
 - alla scadenza del termine della concessione, come anche nel caso di revoca, la parte Concessionaria dovrà restituire l'area oggetto della presente concessione all'Ente Concedente nello stato in cui si trovava alla data della richiamata scrittura, liberandola, a proprie spese, da manufatti, impianti e infrastrutture, salvo diverso accordo tra le parti, restando comunque esplicitamente escluso ogni rimborso per le spese sostenute a qualsiasi titolo dalla parte Concessionaria;
 - la parte Concessionaria è responsabile ad ogni effetto e senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti dell'Amministrazione

Comunale, di ogni danno o infortunio che possa accadere nell'area oggetto della presente concessione per cause legate alla collocazione in interrato delle strutture portanti del sottopasso, per la cui responsabilità sussiste polizza assicurativa di responsabilità civile relativa al condominio interessato;

- servitù di metanodotto a favore di SNAM S.p.A., da esercitarsi sull'area già distinta al C.T. del Comune di Prato a Foglio 16, particella 132, di cui all'atto rogato Dott.ssa Giuseppa Mazzara, notaio in Prato, in data 29 maggio 1996, Rep. n° 7.938, registrato a Prato e ivi trascritto in data 11 giugno 1996 al n° 2.907 di R.P.;

Si precisa infine che sul piazzale degli Abatoni (lato nord/ovest del complesso immobiliare del quale fanno parte di UIU in parola), sono ubicate due fosse biologiche tricamerale più pozzetti e manufatti vari privati e condominiali, che per ragioni tecniche non è stato possibile inserire all'interno della proprietà, come per alcuni pluviali di raccolta delle acque meteoriche; per tali insistenze sono state presentate istanze di occupazione suolo pubblico alla società SO.RI., che rimangono a carico del condominio.

minio LA CITTADELLA", amministrato dalla

- millesimi tabella di proprietà generale (app. sub. 26)	=	9,01/1000
- millesimi tabella blocco giallo (app. sub. 26)	=	32,71/1000
- millesimi tabella 9/14 (app. sub. 26)	=	295,53/1000
- millesimi tabella di proprietà generale (aut. sub. 92)	=	1,23/1000
- millesimi tabella interrati (aut. sub. 92)	=	19,88/1000

F. Rappresentazione catastale degli immobili.

Da un punto di vista catastale le unità immobiliari sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel **Foglio n° 16**, come segue (vedi visura e planimetria – allegato "B"):

⇒ **p.Ila 2511/sub 26:** **unità immobiliare a uso civile abitazione** al piano secondo, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 vani catastali, Superficie Catastale Totale mq 81, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 79, Rendita Catastale Euro 397,67; dati derivanti da denuncia di variazione per "unità afferenti edificate su area urbana" prot. n° PO0093845 del 30.07.2009, classamento e rendita rettificati – D.M. 701/94, con variazione del classamento PO0080997 del 21.07.2010;

⇒ **p.Ila 2511/sub 92:** **unità immobiliare a uso autorimessa** al piano interrato, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq 22, Superficie Catastale mq 27, Rendita Catastale Euro 143,16; dati derivanti da denuncia di variazione per "unità afferenti edificate su area urbana" prot. n° PO0093845 del 30.07.2009, classamento e rendita validati – D.M. 701/94.

Le parti comuni del fabbricato, fra cui anche quelle a servizio delle unità immobiliari in questione, sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel **Foglio n° 16**, come segue e meglio descritto nell'allegato elaborato planimetrico:

⇒ **p.Ila 2511/sub 149:** *(bene comune non censibile) rampe, corsie di manovra e locale autoclave, comuni a tutti i subalterni;*

⇒ **p.Ila 2511/sub 150:** *(bene comune non censibile) vano scale e ascensore comuni ai sub dal 3 al 16 e dal 140 al 145;*

⇒ **p.Ila 2511/sub 151:** *(bene comune non censibile) vano scale e ascensore comuni ai sub dal 64 al 70 e dal sub 134 al 139 e ai sub 38, 50, 54, 58, 61, 62, 68, 70;*

⇒ **p.Ila 2511/sub 152:** *(bene comune non censibile) vano scale e ascensore comuni ai sub dal 58 al 62 e sub 146;*

⇒ **p.Ila 2511/sub 153:** *(bene comune non censibile) vano scale e ascensore comuni ai sub dal 50 al 55 e sub 133;*

⇒ **p.Ila 2511/sub 154:** *(bene comune non censibile) scala e terrazzo comuni ai sub 43 e 44;*

⇒ **p.Ila 2511/sub 155:** *(bene comune non censibile) scala e terrazzo comuni ai sub 46 e 47;*

⇒ **p.Ila 2511/sub 156:** *(bene comune non censibile) vano tecnico, vano scale e ascensore comuni ai sub dal 31 al*

- 41 e sub 148;
- ⇒ p.IIa 2511/sub 157: (bene comune non censibile) corridoio cantine comune ai sub 24, 28, 31, dal 33 al 36 e dal 38 al 41;
- ⇒ p.IIa 2511/sub 158: (bene comune non censibile) vano scale comune ai sub 23, 24, 26, 510;
- ⇒ p.IIa 2511/sub 159: (bene comune non censibile) vano scale comune ai sub 19 e 20;
- ⇒ p.IIa 2511/sub 161: (bene comune non censibile) terrazza di servizio comune ai sub dal 48 al 70;
- ⇒ p.IIa 2511/sub 162: (bene comune non censibile) camminamenti, comuni a tutti i subalterni;
- ⇒ p.IIa 2511/sub 505: (bene comune non censibile) camminamenti, piazzetta, verde, comuni a tutti i subalterni;
- ⇒ p.IIa 2539: (bene comune non censibile) rampa di accesso al piano interrato dalla via A. Torricini, comuni a tutti i subalterni.

che le planimetrie catastali allegare corrispondono allo stato dei luoghi, ovvero sono conformi a quelle depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Prato; si precisa tuttavia un'erronea indicazione nel riquadro dedicato posto nella parte alta delle schede planimetriche del numero di particella (n° 1 anziché la corretta n° 2511), pur essendo l'associazione in banca dati fra UIU e planimetria catastale corretta visto che lo stampiglio laterale riporta i corretti identificativi catastali delle medesime (F. 16, p.IIa 2511, sub.ni 26 e 92);

che la rappresentazione grafica della mappa catastale:

- in riferimento alla particella n° 2511 del foglio n° 16 è coerente con lo stato dei luoghi ed essa è correttamente in carico al Catasto Terreni del Comune di Prato a Partita 1 come "aree di enti urbani e promiscui";
- in riferimento alla particella n° 2539 del foglio n° 16 non è coerente con lo stato dei luoghi in quanto appare campita come fabbricato coperto ed è invece scoperta, anche se è correttamente in carico al Catasto Terreni del Comune di Prato a Partita 1 come "aree di enti urbani e promiscui"; essa peraltro è anche correttamente censita al Catasto Fabbricati del medesimo Comune a Partita "A", come "bene comune non censibile" ma non è graficizzata in nessun elaborato planimetrico afferente il complesso immobiliare.

Al fini storico catastali si precisa che le unità immobiliari in questione sono state edificate su area urbana di risulta dalla demolizione di preesistenti fabbricati. Detta area urbana, precedentemente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio n° 16 dalla particella 2507, nasceva dalla denuncia di variazione per "fusione e demolizione parziale" prot. n° PO0080769 del 2.07.2009, con la quale venivano soppresse le precedenti UIU identificate nel Foglio n° 16 al Catasto Fabbricati del medesimo comune di seguito elencate:

- particella 132/sub.500;
- particella 96;
- particella 95/sub.4, "graffata" alla particella 132/sub.3.

Al Catasto Terreni la demolizione dei vecchi fabbricati è avvenuta con Tipo Mappale prot. n° PO0071504 del 12.06.2009, che ricomprendeva nella particella 2507 parte della particella 132 (occupata dalle UIU F. 16, p.IIa 132, sub 500 e F. 16, p.IIa 95/4, "graffata" alla p.IIa 132, sub 3) e per intero le particelle 95 e 96.

Infine dalla particella 2507, avente superficie catastale di mq 6380,00, variata e soppressa in virtù dei seguenti atti di aggiornamento catastale;

- Tipo Mappale prot. n° PO0078940 del 29.06.2009, con il quale, tra l'altro, la particella 2507 di mq 6380,00 è stata frazionata dando origine alla nuova particella 2507 (area urbana di mq 6273,00);
- Tipo Mappale prot. n° PO0081781 del 06.07.2009, con il quale la particella 2507 di mq 6273,00 è stata soppressa per dare origine alla particella 2511 di mq 6273,00;
- Tipo di Frazionamento prot. n° PO0001945 del 11.01.2012, con il quale, tra l'altro, la particella 2511 di mq 6273,00 è stata frazionata dando vita alla particella 2511 di mq 5757,00;
- Tipo di Frazionamento prot. n° PO0100980 del 27.12.2012, con il quale, tra l'altro, la particella 2511 di mq 5757,00 è

stata frazionata dando origine all'attuale particella 2511 di mq 5639,00, "ente urbano" che costituisce l'area di sedime dei fabbricati e degli spazi scoperti che formano il complesso immobiliare in cui insistono i beni della presente relazione.

G. Dati urbanistici degli immobili.

G.1. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE



Il Piano Operativo del Comune di Prato prevede attualmente per l'area ove sorge il fabbricato in parola e per lo stesso la seguente classificazione:

- ZONA OMOGENEA: B;
- TESSUTO: TR.3 – *Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive: aggregazione di fabbricati, ad isolati aperti e blocchi formati in periodi differenti, con geometrie e forme diversificate e sono previsti talvolta edifici specialistici* – disciplinato in particolare dagli artt. 75 e 155 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- TIPO DI INTERVENTO: E3 – *Edifici o complessi di carattere storico-testimoniale (3° grado di tutela)* - disciplinato in particolare dall'art. 144 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- UTOE: 5 – l'art. 154 limita l'insediamento della funzione "CD.1 – Commercio in grandi strutture di vendita".

Secondo il Piano Strutturale del Comune di Prato, ovvero la normativa regionale, il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico, ovvero a rischi archeologico.

G.2. CONFORMITÀ DEI BENI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Da un punto di vista urbanistico-edilizio, in rapporto soprattutto alla Legge n° 47/85 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, come modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n° 301 (Testo Unico dell'Edilizia), nonché a loro successive modifiche ed integrazioni, la porzione del vecchio complesso immobiliare a destinazione produttiva, residua dalla demolizione parziale è stata edificata in data ampiamente anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente per l'intero vecchio complesso immobiliare a destinazione produttiva, per opere eseguite in

assenza di titolo edilizio, sono state richieste le seguenti sanatorie:

- Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge n° 47/85, n° 24067, P.G. del 29 marzo 1986, N° Ordine 11984, ancora giacente presso il Comune di Prato per la quale potrebbe essere inoltrata istanza di rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria, in quanto la documentazione tecnica allegata alla pratica appare completa, essendo peraltro interamente versata l'oblazione di L. 5.904.120, con le seguenti modalità:

- o *Bollettino Postale n° 438, di L. 2.905.000, pagato all'Ufficio Postale di Prato succ. 2, in data 28 marzo 1986;*
- o *Bollettino Postale n° 169, di L. 94.120, pagato all'Ufficio Postale di Prato succ. 2, in data 28 luglio 1986;*
- o *Bollettino Postale n° 170, di L. 2.905.000, pagato all'Ufficio Postale di Prato succ. 2, in data 28 luglio 1986;*

ovvero essendo stati interamente versati gli oneri concessori dovuti pari a L. 14.041.924, con le seguenti modalità:

- o *Quietanza n° 4753 del 29 gennaio 1996, per un importo di L. 8.158.154;*
- o *Quietanza n° 5305 del 9 aprile 1996, per un importo di L. 5.883.770;*

nonché ottenuta a seguito di N.O. della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, l'autorizzazione ai sensi della L. 1497/39 in data 9 marzo 1998, P.G. n° 18138, in quanto immobile ricadente in area sottoposta a vincolo paesaggistico;

- Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge n° 47/85, n° 43660, P.G. del 31 maggio 1986, N° Ordine 18206, ancora giacente presso il Comune di Prato per la quale potrebbe essere inoltrata istanza di rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria, in quanto la documentazione tecnica allegata alla pratica appare completa, essendo peraltro interamente versata l'oblazione di L. 798.500, con le seguenti modalità:

- o *Bollettino Postale n° 386, di L. 259.000, pagato all'Ufficio Postale di Prato Centro, in data 30 maggio 1986;*
- o *Bollettino Postale n° 631, di L. 268.000, pagato all'Ufficio Postale di Prato Centro, in data 28 ottobre 1986;*
- o *Bollettino Postale n° 26, di L. 271.500, pagato all'Ufficio Postale di Prato 2, in data 14 gennaio 1987.*

ovvero essendo esente oneri concessori in quanto relativa ad abusi eseguiti in data anteriore al 1° settembre 1967, nonché ottenuto parere favorevole dell'allora C.B.A. in data 30 giugno 1987, comunicata con lettera prot. n° 85 del 24 gennaio 1990, in quanto immobile ricadente in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Quindi la ristrutturazione e la demolizione parziale dell'intero complesso in parola, da cui è scaturita anche la realizzazione dell'immobile per cui si procede, è stata eseguita in virtù di Piano di Recupero di iniziativa privata, n° 101, denominato "Piano di recupero degli Abatoni", adottato con Deliberazione C.C. 154 del 28 luglio 2003 e approvato con Deliberazione C.C. n° 32 del 12 febbraio 2004.

In virtù di tale pianificazione di carattere urbanistico sono stati richiesti i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- *Permesso di Costruire prot. n° 32750 del 19 maggio 2005 (P.E. 1450/05), rilasciato in data 25 luglio 2006 – per la ristrutturazione di complesso edilizio ex fabbrica degli Abatoni;*
- *Permesso di Costruire prot. n° 102853 del 24 luglio 2008 (P.E. 2328/08), rilasciato in data 23 dicembre 2008 – per variante in corso d'opera alla P.E. 1450/05 che precede;*
- *Permesso di Costruire prot. n° 84116 del 30 giugno 2009 (P.E. 1701/09), rilasciato in data 18 gennaio 2010 – per variante in corso d'opera alla P.E. 1450/05 che precede.*

Quindi:

- *per le sole unità immobiliari destinate ad asilo è stato depositato Certificato di Abitabilità e/o Agibilità prot. n° 85971 in data 3 luglio 2009 (ABAG 143/09);*
- *per le unità immobiliari ad uso residenziale, fra cui quella in parola, e per gli accessori è stato depositato Certificato di Abitabilità e/o Agibilità prot. n° 37149 in data 17 marzo 2010 (ABAG 70/2010);*
- *per le unità immobiliari ad uso commerciale è stato depositato Certificato di Abitabilità e/o Agibilità prot. n° 37159 in data 17 marzo 2010 (ABAG 71/2010).*

Allo stato attuale, le unità immobiliari in oggetto non hanno subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione all'autorità competente del Comune di Prato.

Pertanto i beni sono da ritenersi regolari dal punto di vista urbanistico e quindi normalmente commerciabili.

H. Stato occupazionale degli immobili.

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava libera, mentre l'autorimessa era occupata, ma comunque in corso di liberazione.

I. Valutazione.

I.1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA



Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in questione, il cui intervento è denominato "Cittadella 1", è posto in una zona periferica in frazione della città, in prossimità di viale G. Galilei che la connette direttamente al Centro Storico e alla Stazione di Prato Porta al Serraglio.

L'area, dotata di tutti i principali servizi, è caratterizzata da intenso traffico veicolare sulla direttrice principale del richiamato viale G. Galilei, mentre via degli Abatoni, che costituisce insieme a via Alberto Torricini diramazione di quest'ultimo, è caratterizzata da traffico veicolare modesto.

La sosta degli autoveicoli è attualmente abbastanza agevole, vista la presenza degli stalli lato strada, ovvero del piccolo parcheggio lungo la via A. Torricini e di quelli agli estremi "del borgo", lungo la via degli Abatoni.

I.2. CONDIZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Secondo le stime preliminari, nel secondo trimestre 2022 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta del 2,3% rispetto al trimestre precedente e del 5,2% nei confronti dello stesso periodo del 2021 (era +4,5% nel primo trimestre 2022).

L'aumento tendenziale dei prezzi delle abitazioni è attribuibile, in particolar modo, a quelli delle abitazioni nuove che crescono del 12,1% (in forte accelerazione rispetto al +5,0% del primo trimestre); crescono anche i prezzi delle abitazioni esistenti (+3,8% in lieve rallentamento dal +4,4% del trimestre precedente).

Questi andamenti si manifestano in un contesto di persistente e vivace crescita dei volumi di compravendita (+8,6% l'incremento tendenziale registrato nel secondo trimestre 2022 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale, dopo il +12,0% del trimestre precedente).

Anche su base congiunturale, l'aumento dell'IPAB (+2,3%) è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 6,8% sia a quelli delle esistenti che aumentano dell'1,4%.

Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2022 è pari a +4,4% (+3,6% per le abitazioni esistenti, +8,3% per quelle nuove).

In tutte le ripartizioni geografiche si registra una crescita dei prezzi delle abitazioni sia su base congiunturale sia su base annua. Nel Nord-Ovest, nel Nord-Est e nel Sud e Isole continuano a registrarsi tassi tendenziali positivi e in accelerazione rispetto al trimestre precedente (rispettivamente da +4,8% a +5,5%; da +5,4% a +6,8% e da +3,1% a +4,5%). Nel Centro la crescita dei prezzi decelera leggermente (da +4,5% a +4,0%).

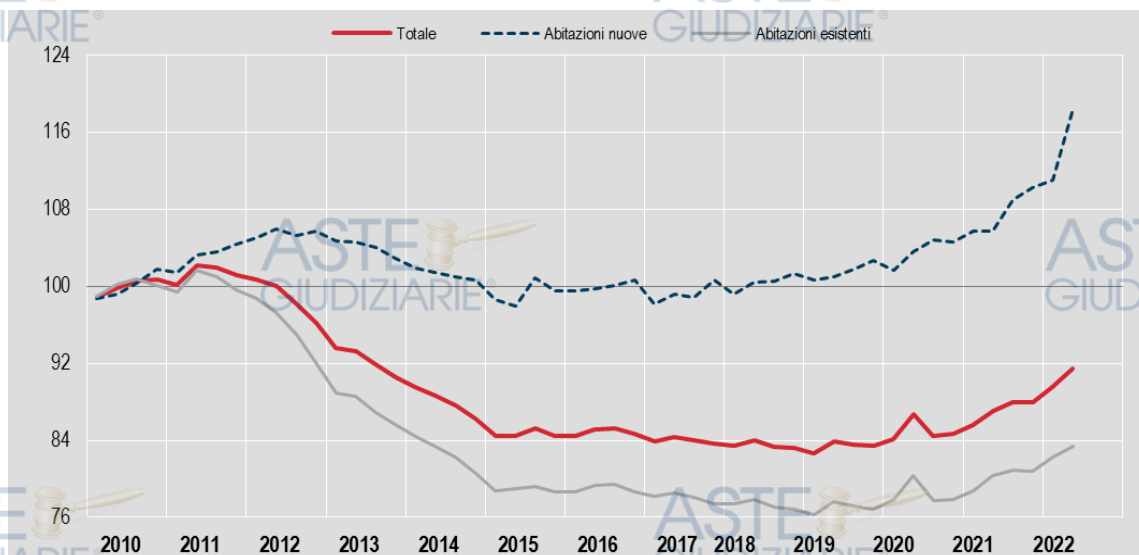
I prezzi delle abitazioni sono in crescita in tutte le città per le quali viene diffuso l'IPAB. A Milano aumentano, su base annua, dell'8,3%, in accelerazione rispetto al trimestre precedente (era +6,4%) con un'impennata dei prezzi per le abitazioni nuove (+16,9%). Segue Roma dove si evidenzia un rialzo tendenziale del +4,8% (era +3,3% nel trimestre precedente). Solo a Torino la crescita è più contenuta e pari all'1,0%, in decelerazione dal +3,8% del trimestre precedente.

In definitiva, nel secondo trimestre del 2022 si conferma e accelera la crescita tendenziale dei prezzi delle abitazioni in atto ormai da tre anni, con quelli delle abitazioni nuove che registrano il tasso di crescita più alto da quando è disponibile la serie storica dell'IPAB (+12,1%). In attesa dei dati del terzo trimestre, questa dinamica dei prezzi, insieme con la rinnovata vivacità dei volumi compravenduti (+8,6%), mostra un mercato immobiliare residenziale ancora in espansione tra aprile e giugno di quest'anno, nonostante le tensioni internazionali e le difficoltà derivanti dall'elevata inflazione.

A tal proposito si veda il grafico che segue:

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)

I trimestre 2010 - II trimestre 2022 (base 2010=100)



1.3. CRITERIO DI STIMA

I beni sono stati valutati adottando il criterio di STIMA COMPARATIVA o SINTETICA, basato sull'accertamento dei prezzi medi di mercato esistenti e applicati nella zona, per unità immobiliari simili, libere da

persone, cose e gravami e per uguali parametri tecnici di comparazione. In particolare il parametro tecnico utilizzato è il metro quadro di superficie commerciale derivante dalla superficie lorda coperta (stima monoperametrica).

I prezzi, riferiti al suddetto parametro, sono stati desunti:

- dalla mia personale esperienza basata sulla pratica professionale in ambito estimativo;
- dalle ricerche indirizzate verso le pubblicazioni locali specializzate nel settore e i pareri di vari operatori immobiliari;
- dalla consultazione delle banche dati disponibili tra le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio;
- dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare".

In particolare, inoltre, sulle pubblicazioni locali e sui siti internet specializzati, è stata fatta un'accurata ricerca di quelli che in gergo estimativo vengono denominati "comparabili dinamici", ovvero immobili, con le stesse caratteristiche costruttive e di localizzazione, oltre che di taglio e di stato di conservazione, offerti sul mercato reale delle compravendite immobiliari (*asking price*), che quindi forniscono un dato diretto sull'andamento e sulle quotazioni dello stesso. I dati raccolti sono stati elaborati e trattati nel prospetto che segue:

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{com} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€/mq]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
1	10/10/2022	Viale G. Galilei	Buono/Abitabile	Annuncio	117,25	199.000,00	1.697,23	0,80	93,80	-201,44	40576,89
2	03/10/2022	Via Bologna	Nuovo/in costruzione	Annuncio	153,75	360.000,00	2.341,46	1,05	161,44	442,80	196070,26
3	07/11/2022	Via C. Guerra	Buono/Abitabile	Annuncio	86,00	159.000,00	1.848,84	0,90	77,40	-49,83	2482,83
4	21/10/2022	Via I. Nievo	Buono/Abitabile	Annuncio	131,80	225.000,00	1.707,13	0,80	105,44	-191,53	36684,96

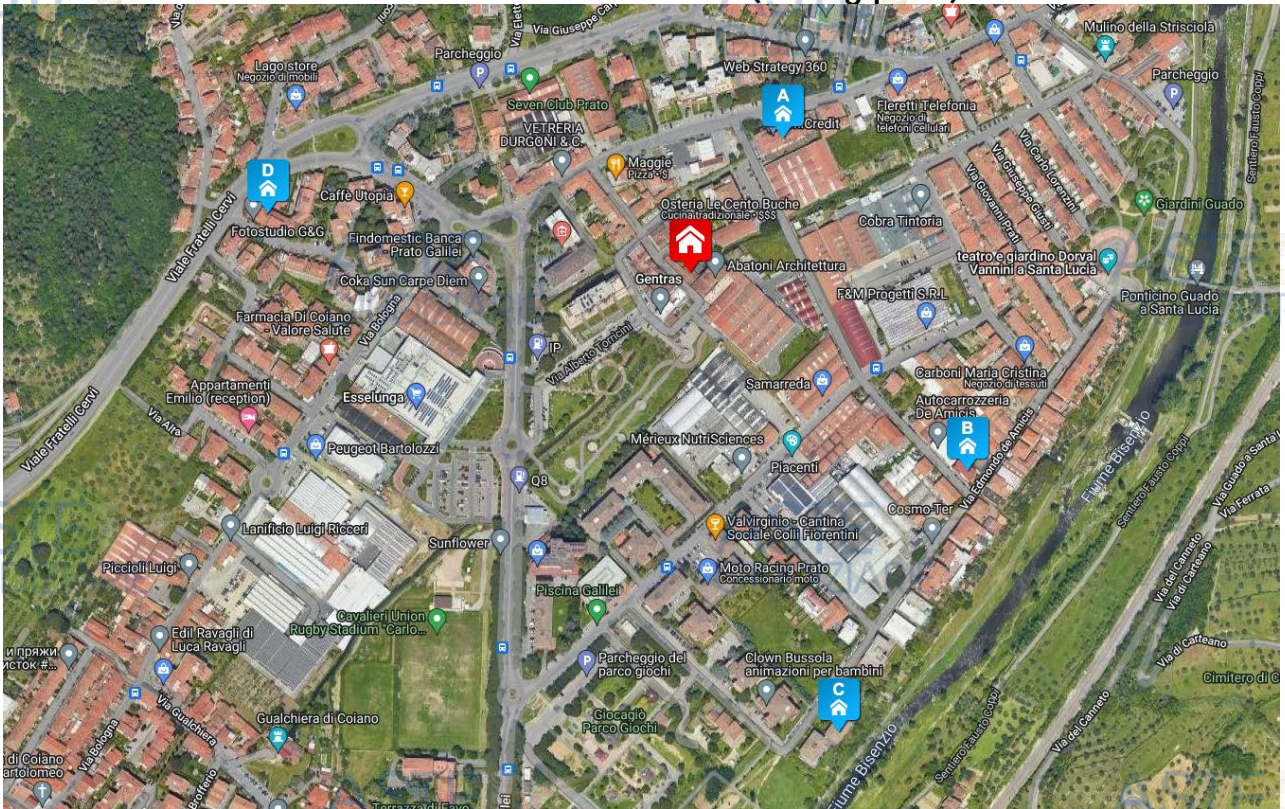
Valore medio unitario	€/mq	1898,67
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	262,59
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	2161,26
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1636,07
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		0,90
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	2152,59
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	1937,33

Con la stessa metodologia sono stati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Prato – Servizio di Pubblicità Immobiliare, altri "comparabili dinamici", relativi ad immobili recentemente compravenduti (*selling price*), raccogliendo ed elaborando i dati nel prospetto che segue:

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{com} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€/mq]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
A	25/05/2022	via Bologna, 326/G	Buono/Abitabile	Compravendita	93,13	230.000,00	2.469,80	0,90	83,81	653,01	426427,84
B	14/02/2022	via E. de Amicis, 15	Buono/Abitabile	Compravendita	91,50	125.000,00	1.366,12	0,85	77,78	-450,66	203098,06
C	18/03/2022	via E. Bensa, 14	Buono/Abitabile	Compravendita	138,00	255.000,00	1.847,83	0,95	131,10	31,04	963,60
D	22/09/2021	via E. Fantaccini, 16	Ottimo/Ristrutturato	Compravendita	255,78	405.000,00	1.583,39	0,90	230,20	-233,39	54471,95

Valore medio unitario	€/mq	1816,78
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	413,81
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	2230,60
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1402,97
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		0,98
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	1941,14
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	1902,31

POSIZIONE COMPARABILI (selling price)



<p>COMPARABILE A - Dati immobile</p> <p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.16 Par.458 Sub.5 (oltre accessori) Superficie Totale: 86 m² Superficie Totale escluse aree scop.: 83 m² Categoria/Qualità: A/2-Abitazioni tipo civile Consistenza: 4,5 vani Classe: 4 Indirizzo: Via Bologna, 326/H Rendita: 511,29 Euro Piani: 1</p>	<p>COMPARABILE A - Street view</p>  <p>Atto Rep. n° 39.630 del Notaio LANCA del 25/05/2022</p>
<p>COMPARABILE B - Dati immobile</p> <p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.16 Par.125 Sub.6 Superficie Totale: 97 m² Superficie Totale escluse aree scop.: 89 m² Categoria/Qualità: A/3-Abitazioni tipo economico Consistenza: 5,5 vani Classe: 2 Indirizzo: Via Edmondo de Amicis, 15 Rendita: 426,08 Euro Piani: 2</p>	<p>COMPARABILE B - Street view</p>  <p>Atto Rep. n° 13.735 del Notaio CAPODARCA del 14/02/2022</p>
<p>COMPARABILE C - Dati immobile</p> <p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.16 Par.2233 Sub.3 (oltre accessori) Superficie Totale: - m² Superficie Totale escluse aree scop.: - m² Categoria/Qualità: A/2-Abitazioni tipo civile Consistenza: 7,5 vani Classe: 5 Indirizzo: Via Enrico Bensa, 14 Rendita: 1.007,09 Euro Piani: 2-4</p>	<p>COMPARABILE C - Street view</p>  <p>Atto Rep. n° 12.983 del Notaio MARCHI del 18/03/2022</p>
<p>COMPARABILE D - Dati immobile</p> <p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.16 Par.1158 Sub.3 (oltre accessori) Superficie Totale: - m² Superficie Totale escluse aree scop.: - m² Categoria/Qualità: A/2-Abitazioni tipo civile Consistenza: 12,5 vani Classe: 6 Indirizzo: Via Eugenio Fantaccini, 16 Rendita: 1.968,99 Euro Piani: T-S1</p>	<p>COMPARABILE D - Street view</p>  <p>Atto Rep. n° 364.507 del Notaio LOPS del 22/09/2021</p>



Inoltre per avere un riscontro basato anche sui valori disponibili nelle banche dati immobiliari, i cosiddetti "comparabili statici", si è proceduto utilizzando come fonte quella offerta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, che nel caso specifico offre riscontri per il Comune di Prato, e quella offerta da "Il Borsino Immobiliare", con riferimento alla zona.

Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio

Dati anno 2022	Provincia	Comune	Fascia/Zona	Codice zona	Microzona cat.
Semestre 1	Prato	Prato	Semicentrale	C2	3
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE MERCATO MEDIO (euro/mq)
		MIN	MAX		MEDIA
Abitazioni civili	Normale	1500	1950	L	1725
Abitazioni economiche	Normale	1200	1750	L	1475

Dati dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare"

Città	Zona	Quotazioni app. in stabili nella media		SUPERFICIE
Prato	Semicentrale	VALORE MERCATO (euro/mq)		L
		MIN	MAX	
		1511	1868	

I valori raccolti dalle varie fonti sono stati dalla sottoscritta opportunamente corretti e ponderati per gli immobili oggetto di stima con particolare riguardo alla tipologia costruttiva, alla vetustà, al grado di manutenzione e tenendo conto delle qualità estrinseche e intrinseche dei beni da stimare, il profilo statico, architettonico e costruttivo degli stessi.

Pertanto tenuto conto:

- che la superficie lorda commerciale determinata è pari a circa mq 91,00, come indicato al paragrafo C.1;
- che oggetto di stima è l'intera piena proprietà dei beni;
- che l'abitazione al momento del sopralluogo era libera, mentre l'autorimessa era occupata ma in corso di liberazione;
- che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Prato e la zona ove ricadono gli immobili oggetto di stima indica per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.500,00 a €/mq 1.950,00 (media €/mq 1.725,00) e per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.200,00 a €/mq 1.750,00 (media €/mq 1.475,00);
- che le Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare" indicano per abitazioni di qualità nella media di zona valori da €/mq 1.511,00 a €/mq 1.868,00;
- che sentito operatori del mercato immobiliare e riferendosi alla mia esperienza personale e conoscenza dello stesso, studiato anche sulla base dei "comparabili dinamici" raccolti, ho appurato che abitazioni assimilabili a quelle di cui trattasi vengono mediamente poste in vendita con prezzi da €/mq 1.900,00 a €/mq 2.100,00;

ritengo equo valutare il più congruo valore di mercato unitario di immobili simili a quelli in oggetto pari a €/mq 1.900,00, riferito alla superficie lorda commerciale.

J. Valore degli immobili.

Sulla base di quanto sopra esposto si ricava il seguente valore venale degli immobili:

mq 91,00 x €/mq 1.900,00 = € 172.900,00

LOTTO 2/CIT1
VALORE (arrotondato)

€ 173.000,00 (euro centosettantatremila/00)

K. Formazione del lotto "2/CIT1" con confini e dati catastali.

Intera quota del diritto di piena proprietà di una **unità immobiliare a uso civile abitazione**, posta al piano secondo di un edificio condominiale di più ampie dimensioni, facente parte di un vasto complesso avente le caratteristiche di un piccolo borgo, suddiviso in vari corpi di fabbrica piuttosto variegati, disposti complessivamente su quattro piani fuori terra, oltre piano interrato; si precisa che i piani terra sono per la maggiore parte a destinazione commerciale e/o servizi. L'ingresso all'unità residenziale in parola avviene dalla porta a sinistra per chi arriva al piano tramite vano scala condominiale, privo di ascensore, posto in corrispondenza del civico 9/14 (interno 3).

I vani principali che la costituiscono sono in totale n° 2 (soggiorno/pranzo con angolo cottura e camera da letto), oltre ingresso/disimpegno e disimpegno zona notte. Completano il cespite: - una loggia, posta sul lato nord-est dell'abitazione; - un vano uso autorimessa al piano interrato, della superficie utile di circa mq 22,00, e più precisamente la penultima autorimessa a sinistra per chi arriva al piano tramite rampa carrabile che si diparte dalla pubblica via degli Abatoni in corrispondenza del civico 7/1, prosegue dritto.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 91,00.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato detti beni sono distinti nel **Foglio n° 16**, dalla **p.Illa 2511/sub 26**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 vani catastali, Superficie Catastale Totale mq 81, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 79, Rendita Catastale Euro 397,67 e **p.Illa 2511/sub 92**, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq 22, Superficie Catastale mq 27, Rendita Catastale Euro 143,16.

Il tutto per averlo edificato su area derivante dalla parziale demolizione di una preesistente costruzione industriale, e sue aree scoperte di pertinenza, pervenuto in forza di atto di compravendita rogato Dott.ssa Francesca Volkhart, notaio in Prato, in data 1° agosto 2005, Rep. n° 14.591, Fasc. n° 3.739, registrato a Prato il 2 agosto 2005 al n° 7.187 e ivi

PREZZO BASE D'ASTA = € 173.000,00 (euro centosettantatremila/00)

La presente perizia viene prodotta in un originale corredato degli allegati e depositata tramite PCT; la scrivente rimane a disposizione per la produzione dei medesimi elaborati privi di ogni riferimento alla società fallita.

Il tutto a evasione dell'incarico affidatomi, pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Prato, 2 gennaio 2023

L'Esperto Estimatore
Geom. Samantha Troiano

(firmato digitale)

Allegati:

1. documentazione fotografica (*allegato "A"*);
2. documentazione catastale (*allegato "B"*);
3. atto di provenienza della proprietà (*allegato "C"*);
4. atti edilizi (*allegato "D"*);
5. Attestato di Prestazione Energetica – APE (*allegato "E"*).