

TRIBUNALE DI PRATO L.G. 11/2023

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE di:

GIUDICE DELEGATO : Dott.ssa BRUNO STEFANIA

CURATORE : Dott. Luca Santini

RELAZIONE DI CONSULENZA PER STIMA IMMOBILIARE

In data 01 Aprile 2023 veniva nominato CTU il sottoscritto Geom. Valerio Da Riva dal Giudice Dott.ssa Brogi Raffaella, al fine di effettuare stima immobiliare relativa agli immobili acquisiti all'attivo della Liquidazione Giudiziale ai sensi degli artt. 216, comma 1, CCII e dell'art. 173 *bis*, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c.

In data 14 Aprile 2023 effettuate le dichiarazioni di rito ai fini dell'attestazione di assenza di cause di incompatibilità il sottoscritto ha ricevuto, tramite il curatore della procedura in oggetto, Dott. Santini Luca, il seguente incarico:

"Il perito, prima di ogni altra attività, acquisirà, esaminerà ed eventualmente integrerà la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., l'estratto del catasto ed i certificati delle iscrizioni relative alle consistenze immobiliari acquisite all'attivo, effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale – estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa.

Si precisa che:

la certificazione notarile o - in alternativa - il certificato ipotecario, nel caso sia stata acquisita all'attivo una quota, deve riguardare il bene nella sua interezza, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari - con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari - non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di richiesta del certificato ipotecario;

la documentazione ipocatastale deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.

Successivamente:

ACCEDA

fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna.

PROVVEDA

l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria , previa comunicazione ad eventuali occupanti a mezzo raccomandata A.R. o PEC, dell'inizio delle operazioni peritali:

- alla esatta individuazione dei beni oggetto di stima (ivi compresi i relativi confini) ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando, i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; riferisca circa la difformità o mancanza di idonea planimetria del bene;*
- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;*
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire (e delle eventuali*

varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, verifichi:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;

In caso di opere non sanabili, deve accertare se siano state eventualmente presentate istanze di condono, indicando in questo caso:

- il soggetto istante;
- la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata;
- lo stato del procedimento;
- i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

In ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili acquisiti all'attivo si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del citato d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

REDIGA

quindi, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, di almeno tre confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;

una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

se gli immobili siano liberi ovvero occupati dal debitore o da soggetti diversi. Ove l'immobile sia abitato dal debitore si verifichi, in particolare, se l'immobile sia abitato dal debitore prima della dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale, acquisendo, se necessario, presso il competente ufficio anagrafe comunale, il certificato di residenza ed il certificato dello stato di famiglia del debitore; ove gli immobili fossero occupati da soggetti diversi dal debitore, precisi a che titolo; in particolare, ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi se e quando il contratto è stato registrato, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura,

- *Iscrizioni;*

• *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

Di seguito si segnalano le altre informazioni che il Perito estimatore dovrà fornire nel proprio elaborato, ossia:

- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *Eventuali cause in corso;*
- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *Esatte generalità degli attuali proprietari (specificando se il bene o la porzione acquisita all'attivo ricada o non ricada nel regime della comunione legale dei beni), dei precedenti proprietari nel ventennio precedente alla dichiarazione della liquidazione giudiziale con indicazione di ciascun atto di acquisto, completo dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);*
- *Le caratteristiche interne ed esterne di ciascun immobile, l'attuale stato di manutenzione dello stesso e per gli impianti (elettrico, idrico e termico), la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- *Le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
- *La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, le superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq. del valore totale; nella valutazione, dovrà distintamente indicare gli adeguamenti di valore dovuti a:*
 - a) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;*
 - b) oneri di regolarizzazione urbanistica;*
 - c) stato d'uso e manutenzione;*
 - d) stato di possesso;*
 - e) vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;*

f) eventuali spese condominiali insolute;

h) necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi; i) altri oneri o pesi.

In caso di stima della quota di un bene indiviso, l'esperto verifichi se la quota acquisita all'attivo possa essere comodamente separata in natura indicandone, in caso affermativo, il valore, ed identificando la parte che potrebbe essere separata in favore della procedura ed accertando, altresì, la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Nel caso in cui non possa essere compiuta la separazione, dica se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo almeno pari al suo valore, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

ALLEGHI

il perito a ciascuna relazione di stima:

- documentazione fotografica del bene;
- planimetria dello stesso;
- visura catastale attuale;
- copia della concessione o licenza edilizia o permesso di costruire e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

REDIGA

la perizia utilizzando, ove disponibili, i modelli informatici delle relazioni di stima pubblicati sul Portale delle vendite pubbliche.

La relazione, firmata digitalmente, dovrà essere trasmessa telematicamente allo scrivente con la massima sollecitudine. Ogni impedimento dovrà essere immediatamente segnalato allo scrivente, ai fini dell'adozione delle iniziative del caso.

AVVERTE

l'esperto che il suo compenso sarà liquidato con decreto del giudice delegato, a norma dell'articolo 161, terzo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile.

RELAZIONE DI CONSULENZA PER STIMA IMMOBILIARE – LOTTO N° 3

DESCRIZIONE DEI BENI E DEI CONFINI

L'immobile in esame è costituito da unità immobiliare ad uso artigianale dislocato su un unico piano fuori terra, con copertura " a capanna", ubicato nel Comune di Prato con accesso dal numero civico 7/A della Via Garigliano.

Più precisamente trattasi del laboratorio a pianta pressochè rettangolare, con altezza "in gronda" pari a ml 5,00 e una superficie mq 620 circa, oltre ufficio, ripostiglio e bagno, con altezza pari a ml 2,40 posti sul lato sx rispetto alla Via Garigliano, oltre modesta corte esclusiva accessibile dal predetto locale ripostiglio.

La pavimentazione interna dell'immobile è in cemento del tipo industriale, gli infissi esterni sono in metallo e vetro, la copertura è costituita da travetti in cemento armato e tavelloni, con all'imposta tiranti in ferro coibentati e manto di copertura in laterizio.

Detto fabbricato, è collegato nella parte tergale con l'immobile adiacente (lotto 4) di altra proprietà, mediante rampa di raccordo (i fondi presentano tra loro una differenza di quota del piano di calpestio di circa 50 cm) e portone, e lateralmente (lato sinistro per chi accede al fabbricato), con immobile di altra proprietà mediante porta metallica del tipo "portone-antincendio", il tutto in buono stato manutentivo.

Il corpo accessorio ove insistono il wc (latrina), l'ufficio ed il ripostiglio ha altezza inferiore rispetto al locale produttivo. Il wc e l'ufficio presentano altezze medie inferiori a ml.2,40; la pavimentazione interna è in gres, i rivestimenti del wc sono in piastrelle di ceramica, il tutto in mediocre stato manutentivo.

Nella parte tergale è presente una struttura in metallo (soppalco) per il ricovero di un macchinario, dotata di scala metallica per la sua manutenzione.

L'impianto produttivo è dotato di riscaldamento (non in funzione) a comune con ulteriori lotti della procedura (lotto 4) ed altri estranei alla medesima.

Nel w.c. risulta installato boiler per la produzione di acqua calda.

Non è stato possibile accedere alla corte dal locale ripostiglio, vista la modesta superficie e la limitata incidenza nella determinazione della stima, è stata desunta dalla planimetria catastale.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Laboratorio ad uso artigianale censito al C.F. del Comune di Prato – a seguito della presentazione all’A.E.-T. di Prato di denuncia di frazionamento reg.ta al n. 8649/1981 del 20 febbraio 1981 in atti dal 9 ottobre 1987 e successiva denuncia di frazionamento per trasferimento di diritti reg.ta al n.8649.1/1984 del 20 febbraio 1984 in atti dal 17 marzo 2004(prot. n. PO0017748) - con i seguenti dati catastali: Ditta [REDACTED]

[REDACTED]
proprietà 1/1 - **Fg. 22 – Mapp. 250 - sub. 1** - via Garigliano n. 7, p. T – Cat. C/3 - Cl. 4 - Cons. mq. 595 - Sup. Cat. totale mq. 605 - rendita euro 1.751,56.

Esso confina con proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, via Garigliano, salvo altri.

Ai fini della continuità catastale si precisa che il sub. 1 deriva dal Mapp. 250 del Fg. 22;

La planimetria catastale non corrisponde all’attuale stato dei luoghi.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l’ultima planimetria in atti sono emerse difformità relative alla mancata rappresentazione:

- della porte di collegamento con gli immobili adiacenti nella parete tergale e laterale sinistra per chi accede al fabbricato dalla via Garigliano.
- della mancata rappresentazione dei lucernari

Si precisa che nella visura catastale risulta erroneamente indicato il civico 7 anziché il corretto 7/A; la planimetria catastale riporta invece il corretto civico 7/A.

Confini: Via Garigliano, [REDACTED] [REDACTED] s.s.a.

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Non sono presenti beni comuni non censibili.

PROVENIENZA

Alla società "[REDACTED]"
[REDACTED]
[REDACTED]', di poi variata nella ragione sociale "[REDACTED]"
[REDACTED]' in forza di atto autentificato nelle firme dal Notaio in Prato dr. Francesco Giambattista Nardone in data 8 luglio 2009, Rep. N. 50625, reg.to a Prato nei termini e trascritto presso i RR.II. di Prato in data 21 luglio 2009 al n. 5276 Reg. Part., e successivamente trasformata nella attuale forma giuridica con atto di trasformazione di società autentificato nelle firme dal citato Notaio Nardone in data 13 ottobre 2015, Rep. N. 53279, reg.to a Prato nei termini e trascritto presso i RR.II. di Prato in data 29 ottobre 2015 al n. 6610 Reg. Part. - la descritta consistenza immobiliare è pervenuta come segue:

- dal signor [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio in Prato dr. Giancarlo Lo Schiavo in data 22 giugno 1984, Rep. N. 2667, reg.to a Prato nei termini e trascritto presso i RR.II. di Prato in data 20 luglio 1984 al n. 4081 Reg. Part.;

VINCOLI E SERVITU'

Nessuno

GRAVAMI

Sulla consistenza immobiliare oggetto della presente dichiarazione non risultano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti trascrizioni non pregiudizievoli in quanto costituenti mera pubblicità notizia:

- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 3 gennaio 2018 al n. 73 Reg. Part., a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, emesso dal Tribunale di Prato in data 29 novembre 2017, Rep. N. 2/2017.;
- sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 aprile 2023 al n. 2961 Reg. Part., a favore della "MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, emessa dal Tribunale di Prato in data 21 marzo 2023, Rep. N. 11/2023.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA DEL BENE

Al fine di verificare rispetto ai titoli edilizi intervenuti reperiti presso l'Archivio Generale del Comune di Prato la rispondenza dello stato dei luoghi e la relativa conformità il sottoscritto ha effettuato sopralluoghi in data 30 Maggio 2023 e 12 Luglio 2023, rilevando quanto segue:

Il fabbricato risulta edificato in data anteriore al 01 Settembre 1967, come riscontrabile nelle foto aeree del 1954, all'esterno del perimetro del centro abitato.

Successivamente è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia in sanatoria** ai sensi dell'Art.31 L. n.47/85 Prot. 79169 n. ordine 30599 del 01/10/1986 rilasciata in data 07/04/1998 e ritirata in data 22/06/1998;

- **Denuncia di inizio attività edilizia** Prot. n°35925 del 10/06/2002 Busta n°1691 per messa in comunicazione temporanea di tre unità immobiliari industriali, con fine lavori prot. 13988 del 05/05/2003;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** prot. n°13815 del 23/01/2017 P.E. n°147/2017 per messa in comunicazione temporanea per esigenze lavorative di due immobili industriali; detta pratica risulta archiviata su istanza del richiedente (vedi allegato);
- **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata** prot. n°11268 del 17/01/2018 P.E. n°121/2018 per chiusura di comunicazione interna temporanea fra due unità immobiliari.

Il sottoscritto da una verifica dello stato attuale rispetto ai grafici allegati agli atti autorizzativo sopra elencati, ha riscontrato alcune difformità e precisamente:

- Lievi difformità delle dimensioni dei locali indicate all'interno del locale produttivo, nel w.c. ed ufficio (*riferimento Condono edilizio n° ordine 30599 del 1986*);
- Non risultano indicati i lucenari (*riferimento Condono edilizio n° ordine 30599 del 1986*);
- L'apertura di collegamento con il fabbricato adiacente (lato sinistro per chi accede dalla via Garigliano) non risulta rappresentata in nessun grafico allegato alle pratiche sopra elencate, occorrerà ripristinare il setto demolito;
- Le dimensioni dell'apertura di collegamento temporanea realizzata e rappresentata nel grafico allegato alla pratica SCIA prot. n°35925 del 2002 non risulta conforme con quello allegato alla CILA prot. 11268 del 2018, dovrà comunque anche questa, comunicante con altro lotto della procedura, essere ripristinata mediante tamponamento della stessa in muratura.

Non è stato reperito certificato di agibilità.

Il presumibile costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate, le opere murarie ed il relativo aggiornamento catastale può essere stimato in 9.000,00.

Non risultano vincoli o condizioni che rendono l'immobile oggetto della presente stima, non commerciabile, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile sopra descritto risulta in possesso della società proprietaria.

N.B. Sono ancora ad oggi in corso le opere di inventario e vendita/smaltimento dei beni mobili presenti nell'unità in esame, l'immobile sarà reso libero a carico della procedura ed è stato pertanto stimato come tale.

ACCERTAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha compiuto, nei limiti delle proprie competenze, un'analisi visiva degli impianti, riscontrando, alla data del sopralluogo, quanto segue:

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è del tipo esterno con canaline affisse alle pareti.

Non è stato fornito al sottoscritto certificato di conformità o dichiarazione di rispondenza resa ai sensi del D.M. n°37/2008.

Impianto di riscaldamento

Nel locale produttivo risultano installati due "temoconvettori" (generatori d'aria calda).

L'impianto risulta essere unito ai capannoni adiacenti facenti parte della procedura (lotto 4) ed altri esterni alla medesima, deve essere considerato privo di riscaldamento ai fini della presente.

Non è stato fornito al sottoscritto il certificato di conformità o dichiarazione di rispondenza resa ai sensi del D.M. n°37/2008.

Impianto Gas.

L'impianto non risulta provvisto del certificato di conformità o dichiarazione di rispondenza resa ai sensi del D.M. n°37/2008.

Prestazione energetica (APE)

L'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica ai sensi del D.lgs 192/2005 e successive modifiche.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il metodo adottato nella redazione della presente stima è definito Market Comparison Approach ed è costituito da una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili, sulla quale si fondano anche le valutazioni valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ABI (Associazione Bancaria Italiana) e si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare utilizzando comparativi reali (atti di compravendita per immobili simili o assimilabili) nella stessa zona e con la stesse tipologia, in luogo di prezzi stabiliti per "esperienza" o tramite l'utilizzo di asking-price immobiliari, o utilizzando valori medi OMI, quest'ultimi aventi natura e rilevanza esclusivamente fiscale.

Tenuto conto delle qualità estrinseche ed intrinseche, lo stato di conservazione, manutenzione ed uso, la vetustà, le condizioni d'igiene, la qualità dei materiali, la funzionalità e gli adeguamenti necessari degli impianti tecnologici, delle condizioni d'abitabilità, delle pertinenze, dei vincoli e delle servitù, l'eventuale stato locativo, lo stato di legittimità edilizio e urbanistico, il sottoscritto, stima il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare, considerata come libera, come di seguito esplicitato. Ai Al fine di poter rendere "leggibile" a tutti gli operatori di settore la presente, per il calcolo delle Superficie Lorde Convenzionali, ottenute applicando coefficienti correttivi alle superfici rilevate, si sono applicati o coefficienti stabiliti dal DECRETO DEL PRESIDENTE

DELLA REPUBBLICA 23 marzo 1998, n. 138 - Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unita' immobiliari urbane e dei relativi criteri nonche' delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 – Allegato C.

Comparativi utilizzati:

A - **Immobile in categoria catastale C03 compravenduto nel 01/2020** al prezzo di 100.000,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA ALBERTO TAITI 22, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 22 mapp. 711 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 192,05;

B - **Immobile in categoria catastale C03 compravenduto nel 01/2021** al prezzo di 152.450,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA NAZARIO SAURO 16, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 36 mapp. 266 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 287,50;

C - **Immobile in categoria catastale C03 compravenduto nel 11/2019** al prezzo di 167.500,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA GIOVANNI CASTAGNOLI 46, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 44 mapp. 1476 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 356,50;

D - **Immobile in categoria catastale C03 compravenduto nel 11/2021** al prezzo di 182.500,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA GIOVANNI CASTAGNOLI 52, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 44 mapp. 1476 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 377,20;

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMEMERCIALE
Terra	Magazzino	mq. 610,00	1,00	mq. 610
Terra	uffici - servizi	mq. 24,00	0,50	mq. 12,00
Terra	resede	mq. 7,50	0,10	mq. 0,75
			Totale	mq. 622,75

Prezzo Unitario: 496,56 €/m²

Superficie commerciale mq 622,75

Prezzo di mercato €/mq 496,56 x mq 622,75 = € 309.232,74

Oneri e onorari regolarizzazione difformità edilizie e catastali riscontrate € 9.000,00

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile è pari ad € 309.232,74 - € 9.000 = € 300.232,74 che si arrotonda in € 300.000,00 (Trecentomilaeuro/00)

Prato lì, 30 Settembre 2023

Il C.T.U.

Geom. Valerio Da Riva

ALLEGATI:

- 1) Documentazione catastale
- 2) Documentazione fotografica