



## TRIBUNALE DI CATANIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2022

G.D. [REDACTED]

Procedura: [REDACTED]

Curatore: Avv. GRASSI Maria Cristina

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Seghetti Massimo, iscritto al Collegio dei Geometri di Prato al [REDACTED] ricevuto incarico di nomina dal Curatore della procedura di procedere agli accertamenti ed alla redazione della perizia tecnica estimativa, in data 24.10.2022 ed autorizzata dal Giudice, emette la seguente relazione tecnica:

#### **- DESCRIZIONE IMMOBILI**

I beni oggetto della presente liquidazione giudiziale, risultano collocati nel Comune di Prato in via Curtatone 69, Angolo Via Oberdan 2.

Trattasi di 24 POSTI AUTO COPERTI posti al piano quinto di fabbricato a destinazione commerciale al piano terra e parcheggio multipiano ai restanti piani. L'accesso alla rampa carrabile avviene da Via Curtatone, tramite cancello carrabile che immette direttamente alla rampa del fabbricato destinato a parcheggio, mentre il piano terra a destinazione commerciale, ha accesso diretto dalla pubblica via.

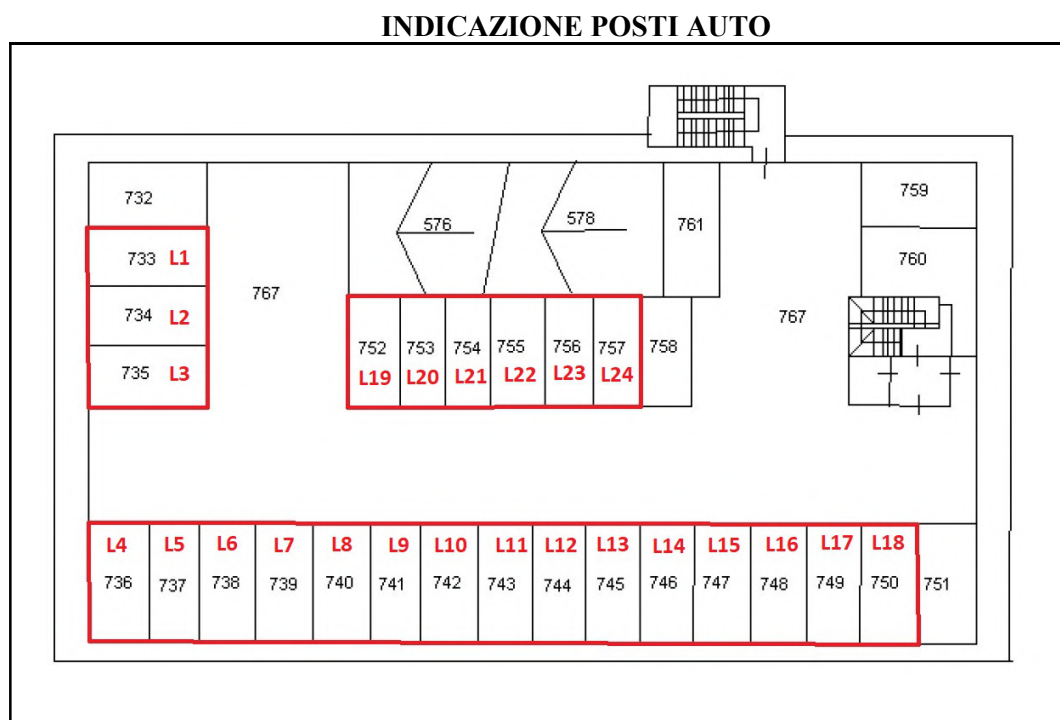
Qui di seguito si riportano la formazione dei lotti e l'individuazione catastale:

- **Lotto 1 Sub.733:** Posto auto ubicato al piano quinto di 13 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.732 (posto auto per portatori di handicap, identificato come Bene Comune Censibile), con il Sub.734 e area di manovra.
- **Lotto 2 Sub.734:** Posto auto ubicato al piano quinto di 12 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.733, con il Sub.735 e area di manovra.
- **Lotto 3 Sub.735:** Posto auto ubicato al piano quinto di 12 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.734 e con area di manovra su due lati.
- **Lotto 4 Sub.736:** Posto auto ubicato al piano quinto di 13 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.737, via Oberdan e area di manovra.
- **Lotto 5 Sub.737:** Posto auto ubicato al piano quinto di 13 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.736, con il Sub.738 e area di manovra.
- **Lotto 6 Sub.738:** Posto auto ubicato al piano quinto di 12 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.737, con il Sub.739 e area di manovra.
- **Lotto 7 Sub.739:** Posto auto ubicato al piano quinto di 13 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.738, con il Sub.740 e area di manovra.
- **Lotto 8 Sub.740:** Posto auto ubicato al piano quinto di 13 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.739, con il Sub.741 e area di manovra.
- **Lotto 9 Sub.741:** Posto auto ubicato al piano quinto di 12 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.740, con il Sub.742 e area di manovra.

- **Lotto 10 Sub.742:** Posto auto ubicato al piano quinto di 13 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.741, con il Sub.743 e area di manovra.
- **Lotto 11 Sub.743:** Posto auto ubicato al piano quinto di 12 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.742, con il Sub.744 e area di manovra.
- **Lotto 12 Sub.744:** Posto auto ubicato al piano quinto di 12 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.743, con il Sub.745 e area di manovra.
- **Lotto 13 Sub.745:** Posto auto ubicato al piano quinto di 13 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.744, con il Sub.746 e area di manovra.
- **Lotto 14 Sub.746:** Posto auto ubicato al piano quinto di 12 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.745, con il Sub.747 e area di manovra.
- **Lotto 15 Sub.747:** Posto auto ubicato al piano quinto di 13 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.746, con il Sub.748 e area di manovra.
- **Lotto 16 Sub.748:** Posto auto ubicato al piano quinto di 13 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.747, con il Sub.749 e area di manovra.
- **Lotto 17 Sub.749:** Posto auto ubicato al piano quinto di 13 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.748, con il Sub.750 e area di manovra.
- **Lotto 18 Sub.750:** Posto auto ubicato al piano quinto di 12 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.749, con il Sub.751 e area di manovra.
- **Lotto 19 Sub.752:** Posto auto ubicato al piano quinto di 12 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.753 e area di manovra su due lati.

- **Lotto 20 Sub.753:** Posto auto ubicato al piano quinto di 12 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.752, con il Sub.754 e area di manovra.
- **Lotto 21 Sub.754:** Posto auto ubicato al piano quinto di 12 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.753, con il Sub.755 e area di manovra.
- **Lotto 22 Sub.755:** Posto auto ubicato al piano quinto di 12 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.754, con il Sub.756 e area di manovra.
- **Lotto 23 Sub.756:** Posto auto ubicato al piano quinto di 12 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.755, con il Sub.757 e area di manovra.
- **Lotto 24 Sub.757:** Posto auto ubicato al piano quinto di 12 m<sup>2</sup>, accessibile tramite rampa carrabile e da due vani scala, confinante con il Sub.756, con il Sub.758 e area di manovra.

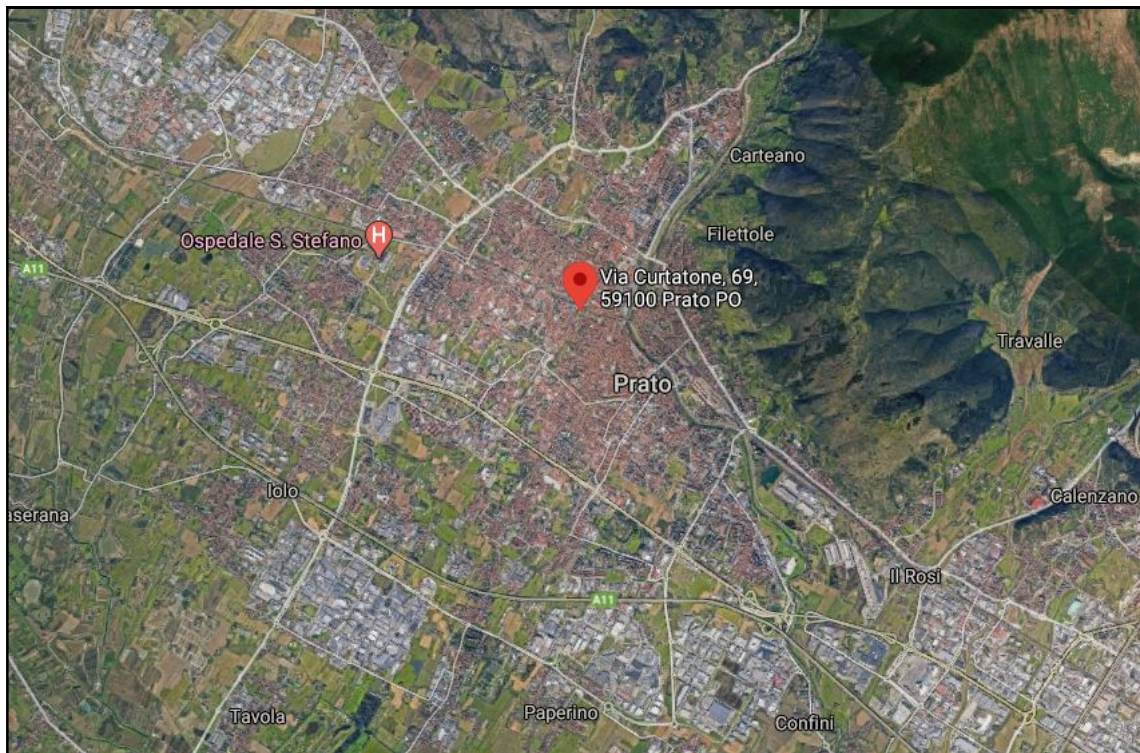
Il tutto come meglio evidenziato nell'immagine sottostante.



- UBICAZIONE

I beni sono compresi in immobile posto in Comune di Prato in zona centrale limitrofa alla cinta muraria storica, a prevalente carattere residenziale, facilmente raggiungibile attraverso la viabilità locale di strade statali e provinciali. La zona risulta dotata di tutti i principali servizi ed infrastrutture; si rileva la presenza di scuole, attività commerciali di piccola e grande distribuzione, uffici pubblici e chiese, oltre alla vicinanza della stazione ferroviaria di Prato Porta al Serraglio.

Per una migliore individuazione dell'immobile si allegano gli estratti aerofotogrammetrici.





Al piano quinto è presente anche un posto auto per portatori di handicap, identificato come Bene Comune Censibile ai Subalterni dal 733 al 761.

Di seguito sono riportate le consistenze dei beni in oggetto

CONSISTENZE						
LOTTO	FOGLIO	P.LLA	SUB.	SUPERFICIE	DESTINAZIONE	PIANO
1	46	861	733	13,00	P.A. COPERTO	5
2	46	861	734	12,00	P.A. COPERTO	5
3	46	861	735	12,00	P.A. COPERTO	5
4	46	861	736	13,00	P.A. COPERTO	5
5	46	861	737	13,00	P.A. COPERTO	5
6	46	861	738	12,00	P.A. COPERTO	5
7	46	861	739	13,00	P.A. COPERTO	5
8	46	861	740	13,00	P.A. COPERTO	5
9	46	861	741	12,00	P.A. COPERTO	5
10	46	861	742	13,00	P.A. COPERTO	5
11	46	861	743	12,00	P.A. COPERTO	5
12	46	861	744	12,00	P.A. COPERTO	5
13	46	861	745	13,00	P.A. COPERTO	5
14	46	861	746	12,00	P.A. COPERTO	5
15	46	861	747	13,00	P.A. COPERTO	5
16	46	861	748	13,00	P.A. COPERTO	5
17	46	861	749	13,00	P.A. COPERTO	5
18	46	861	750	12,00	P.A. COPERTO	5
19	46	861	752	12,00	P.A. COPERTO	5
20	46	861	753	12,00	P.A. COPERTO	5
21	46	861	754	12,00	P.A. COPERTO	5
22	46	861	755	12,00	P.A. COPERTO	5
23	46	861	756	12,00	P.A. COPERTO	5
24	46	861	757	12,00	P.A. COPERTO	5

## - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

### - RIFERIMENTI CATASTALI

I beni risultano censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Prato, Catasto Fabbricati, ai seguenti identificativi catastali:

- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **733**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 72,51, Piano **5**.
- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **734**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 66,93, Piano **5**.
- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **735**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 66,93, Piano **5**.
- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **736**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 72,51, Piano **5**.
- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **737**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 72,51, Piano **5**.
- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **738**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 66,93, Piano **5**.
- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **739**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 72,51, Piano **5**.
- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **740**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 72,51, Piano **5**.
- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **741**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 66,93, Piano **5**.



- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **742**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 72,51, Piano **5**.
- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **743**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 66,93, Piano **5**.
- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **744**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 66,93, Piano **5**.
- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **745**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 72,51, Piano **5**.
- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **746**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 66,93, Piano **5**.
- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **747**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 72,51, Piano **5**.
- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **748**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 72,51, Piano **5**.
- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **749**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 72,51, Piano **5**.
- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **750**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 72,51, Piano **5**.
- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **752**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 66,93, Piano **5**.
- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **753**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 66,93, Piano **5**.

- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **754**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 66,93, Piano **5**.

- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **755**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 66,93, Piano **5**.

- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **756**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 66,93, Piano **5**.

- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **757**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 66,93, Piano **5**.

#### - **INTESTAZIONE**

I beni sopra citati risultano intestati a

Quota di proprietà per 1/1

I beni risultano correttamente intestati.

#### - **PROVENIENZA**

I beni sono pervenuti all' attuale intestatario, mediante atto di compravendita del 26/05/2014, Rep.n.31583/11858, ai rogiti del Notaio

- Precedentemente i beni sono pervenuti alla società venditrice quali edifici preesistenti in virtù di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Firenze in data trenta marzo 1961, registrato a Firenze in data undici aprile 1961, vol.422, foglio 131, n.10488 Atti Giudiziari dal fallimento del signor giusta trascrizione numero 3211 del quindici luglio 1961 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia e successivo atto di trasformazione societaria rogato dal Notaio del diciotto dicembre 1980 Repertorio 8322/540 registrato a Prato il ventitré dicembre 1980 numero 6303 e trascritto a Prato il ventidue settembre 1981 numero 4418 registro particolare.

## - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

### 1. Trascrizione a Favore del 28/05/2014 – R.P. 3184 R.G. 4528

Atto Notarile Pubblico – Compravendita, rogato in data 26.05.2014 Repertorio 1583/11858 ai rogiti del Notaio [REDACTED] in Catania, a Favore di

[REDACTED]  
Contro [REDACTED]

### 2. Iscrizione Contro del 17/10/2014 – R.P. 1311 R.G. 8601

Atto amministrativo - Ipoteca legale, del 02.10.2014 Repertorio 22820/2014, a Favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]

### 3. Trascrizione Contro del 07/12/2018 – R.P. 9683 R.G. 14464

Atto Esecutivo o Cautelare – Pignoramento Esattoriale, Richiesta Esattoriale del 05/12/2018 Repertorio 2011, a Favore di [REDACTED]

[REDACTED] Contro [REDACTED]  
[REDACTED]

### 4. Trascrizione Favore e Contro del 23/11/2022 – R.P. 9745 R.G. 14123

Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale del 21/10/2022 Repertorio 210/2022, a Favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA

[REDACTED] Contro [REDACTED]  
[REDACTED]

## - URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona Omogenea B nella seguente classificazione di area:

UTOE: 4b

Disciplina dei suoli: urbano

Paesaggi urbani TR.3

Zona Omogenea B

La fonte è il Piano Operativo del Comune di Prato in vigore alla data della perizia.

## - EDILIZIA

### - PRATICHE EDILIZIE

Gli immobili comprendenti le unità oggetto della presente, sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia P.G n. 66985 del 30.10.2003, Busta n. 2692/2003 rilasciata dal Comune di Prato il 19.07.2004;
- Proroga del termine di fine lavori alla precedente concessione (Busta n. 2692/2003) P.G. n. 47156 del 04.07.2006;
- Permesso di Costruire a Variante P.G. n.105935 del 25.10.2007, Busta n.3305/07 rilasciata dal Comune di Prato il 31.07.2008;
- Variante in corso d'opera P.G. n.47364 del 09.04.2009, Busta n.899/09;
- DIA P.G. n.52748 del 09.04.2009, Busta n. 994/09;
- Deposito di Certificato di Abitabilità P.G.n.127784 del 14.10.2010, Busta n.279;
- Deposito di Certificato di Abitabilità P.G.n.95075 del 22.07.2010, Busta n.199;

I beni **NON RISULTANO CONFORMI**, rispetto a quanto riportato nella Variante in corso d'opera P.G. n.47364 del 09.04.2009, Busta n.899/09 e nella DIA P.G. n.52748 del 09.04.2009, Busta n. 994/09 a completamento lavori, in quanto la copertura metallica prevista a chiusura parziale del piano quinto, è stata realizzata nella sua totalità.

Per la regolarizzazione si dovrà procedere al ripristino di essa, mediante rimozione della parte realizzata non prevista nei permessi. La rimozione della parte di copertura da rimuovere, la cui proiezione è collocata sull'area di manovra comune, non potrà essere effettuata dal singolo lotto ma dovrà essere effettuata di concerto a tutti i proprietari del piano. Il costo indicato per il ripristino è indicato in € 24.000,00.

## **- STIMA DEI BENI**

### **- CRITERIO DI STIMA**

Il metodo adottato per la seguente stima, è quello sintetico comparativo, che prevede di rapportare unità immobiliari simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ubicazione e stato conservativo, di cui si conoscono i valori, al fine di determinare il più probabile valore di mercato. Il parametro di comparazione è il valore espresso in €/m<sup>2</sup>, moltiplicata per la superficie. Dopo aver consultato l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Prato, il Borsino immobiliare, tenuto conto che da indagini di mercato effettuate in zona, non sussistono comparativi di posti auto in vendita; tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza e dello stato manutentivo dell'immobile, esprimo quanto segue: considerando il continuo trend negativo dell'andamento del mercato immobiliare, ai posti auto coperti è stato assegnato un valore di 668,00 €/m<sup>2</sup>, che risulta un valore ragguagliato allo 0,4 rispetto alle abitazioni ed in linea con le quotazioni OMI. Il valore di ragguaglio pari a 0,4 è stato assegnato tenendo conto che trattasi di posti auto coperti da copertura metallica, che dovrà essere in parte rimossa e non da struttura di solaio come i piani sottostanti.

<b>RICERCHE DI MERCATO</b>			
<b>AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI) - 1° SEMESTRE 2022</b>			
COMUNE	ZONA OMI	DESCRIZIONE	
<b>PRATO</b>	C6	Semicentrale/ZONA SUD-OVEST ADIACENTE AL CENTRO STORICO:	
Tipologia	Stato conservativo	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Posti auto coperti	Normale	550,00	800,00
Posti auto scoperti	Normale	500,00	700,00
Civili abitazioni	Normale	1.450,00	1.800,00
<b>OSSERVATORIO IMMOBILIARE - BORSINO IMMOBILIARE</b>			
COMUNE	ZONA	DESCRIZIONE	
<b>PRATO</b>	Via Curtatone	Zona Semicentro Adiacente Al Centro Storico	
Tipologia	Stato conservativo	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Posti auto coperti	Normale	519,00	681,00
Posti auto scoperti	Normale	415,00	641,00
Civili abitazioni	Normale	1.540,00	1.900,00
<b>VALORI MEDI DI ZONA</b>			
<b>Posti auto coperti</b>			
Min €/m <sup>2</sup>	Med €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	
534,50	637,50	740,50	
<b>Posti auto scoperti</b>			
Min €/m <sup>2</sup>	Med €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	
457,50	564,00	670,50	
<b>Civili abitazioni</b>			
Min €/m <sup>2</sup>	Med €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	
1.495,00	1.672,50	1.850,00	

I lotti di vendita sono di seguito elencati nella tabella sottostante, con indicazione del valore di mercato, indicato assegnando un valore di 668€/mq, determinato come sopra descritto.

VALORE DI MERCATO					
LOTTO	SUBALTERNO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE €/m <sup>2</sup>	VALORE
1	733	P.A. COPERTO	13,00	668,00	8.684,00
2	734	P.A. COPERTO	12,00	668,00	8.016,00
3	735	P.A. COPERTO	12,00	668,00	8.016,00
4	736	P.A. COPERTO	13,00	668,00	8.684,00
5	737	P.A. COPERTO	13,00	668,00	8.684,00
6	738	P.A. COPERTO	12,00	668,00	8.016,00
7	739	P.A. COPERTO	13,00	668,00	8.684,00
8	740	P.A. COPERTO	13,00	668,00	8.684,00
9	741	P.A. COPERTO	12,00	668,00	8.016,00
10	742	P.A. COPERTO	13,00	668,00	8.684,00
11	743	P.A. COPERTO	12,00	668,00	8.016,00
12	744	P.A. COPERTO	12,00	668,00	8.016,00
13	745	P.A. COPERTO	13,00	668,00	8.684,00
14	746	P.A. COPERTO	12,00	668,00	8.016,00
15	747	P.A. COPERTO	13,00	668,00	8.684,00
16	748	P.A. COPERTO	13,00	668,00	8.684,00
17	749	P.A. COPERTO	13,00	668,00	8.684,00
18	750	P.A. COPERTO	12,00	668,00	8.016,00
19	752	P.A. COPERTO	12,00	668,00	8.016,00
20	753	P.A. COPERTO	12,00	668,00	8.016,00
21	754	P.A. COPERTO	12,00	668,00	8.016,00
22	755	P.A. COPERTO	12,00	668,00	8.016,00
23	756	P.A. COPERTO	12,00	668,00	8.016,00
24	757	P.A. COPERTO	12,00	668,00	8.016,00
TOTALE					199.064,00

Vista l'attuale situazione edilizia NON CONFORME e l'indicazione della cifra forfettaria di € 24.000,00 per il ripristino della stessa conformità, applico un deprezzamento cautelativo pari a € 1.000,00 per ogni singolo lotto a prescindere da quanto sarà la cifra reale di rimozione che dovrà essere applicata secondo le tabelle millesimali in vigore.

Inoltre applico un ulteriore deprezzamento per vizi occulti nella misura del 3% sul valore di 668,00 €/mq derivato dalle indagini di mercato, assegnando un valore di 650€/m<sup>2</sup>.

Di seguito si riportano i valori finali per ogni singolo lotto, opportunamente deprezzato come sopra espresso.

VALORE FINALE						
LOTTO	SUBALTERNO	SUPERFICIE	VALORE €/m2 DEPREZZATO PER VIZI OCCULTI	VALORE DEPREZZATO PER VIZI OCCULTI	DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE	VALORE FINALE LOTTO
1	733	13,00	650,00	8.450,00	1.000,00	7.450,00
2	734	12,00	650,00	7.800,00	1.000,00	6.800,00
3	735	12,00	650,00	7.800,00	1.000,00	6.800,00
4	736	13,00	650,00	8.450,00	1.000,00	7.450,00
5	737	13,00	650,00	8.450,00	1.000,00	7.450,00
6	738	12,00	650,00	7.800,00	1.000,00	6.800,00
7	739	13,00	650,00	8.450,00	1.000,00	7.450,00
8	740	13,00	650,00	8.450,00	1.000,00	7.450,00
9	741	12,00	650,00	7.800,00	1.000,00	6.800,00
10	742	13,00	650,00	8.450,00	1.000,00	7.450,00
11	743	12,00	650,00	7.800,00	1.000,00	6.800,00
12	744	12,00	650,00	7.800,00	1.000,00	6.800,00
13	745	13,00	650,00	8.450,00	1.000,00	7.450,00
14	746	12,00	650,00	7.800,00	1.000,00	6.800,00
15	747	13,00	650,00	8.450,00	1.000,00	7.450,00
16	748	13,00	650,00	8.450,00	1.000,00	7.450,00
17	749	13,00	650,00	8.450,00	1.000,00	7.450,00
18	750	12,00	650,00	7.800,00	1.000,00	6.800,00
19	752	12,00	650,00	7.800,00	1.000,00	6.800,00
20	753	12,00	650,00	7.800,00	1.000,00	6.800,00
21	754	12,00	650,00	7.800,00	1.000,00	6.800,00
22	755	12,00	650,00	7.800,00	1.000,00	6.800,00
23	756	12,00	650,00	7.800,00	1.000,00	6.800,00
24	757	12,00	650,00	7.800,00	1.000,00	6.800,00
TOTALE						169.700,00

## - CONCLUSIONI

Il valore dei singoli posti auto è stato determinato dal valore di mercato, moltiplicando le rispettive superfici per il valore di 680 €/m<sup>2</sup> determinato dalle indagini di mercato e deprezzato delle spese forfettarie di ripristino e della percentuale di deprezzamento per vizi occulti, ritenendo di applicare un valore pari al 3%.

Il valore complessivo di tutti i lotti in oggetto risulta pari a € 169.700,00



## LOTTO UNICO

Nel caso in cui si volesse ipotizzare la vendita in un unico lotto, comprensivo di tutti i singoli lotti dal Lotto 1 al Lotto 24, al valore complessivo sopra determinato pari a € 169.700,00, può essere applicata una percentuale di sconto pari al 5% determinando un valore pari arrotondato pari a € 161.000,00.

VALORE FINALE LOTTO UNICO	
VALORE TOTALE SINGOLI LOTTI	€ 169.700,00
PERCENTUALE DI SCONTO 5%	0,05
VALORE	€ 161.215,00
<b>VALORE FINALE</b>	<b>€ 161.000,00</b>

### - CONCLUSIONI

In caso di vendita in un unico lotto il valore è stato determinato applicando una percentuale di sconto del 5%, rispetto al valore totale dei singoli lotti.

Il valore complessivo del lotto unico risulta pari a € 161.000,00

Prato 28/02/2023

**Geom. Massimo Seghetti**

