

TRIBUNALE DI PRATO

=====

Fallimento n. **24/2020 R.F.**

Giudice Delegato: Dott. Enrico CAPANNA

Curatori: Dott. Stefano CONTI – Dott.ssa Elisabetta FAGGI

Dott. Francesco FARNETANI

Perito: geom. Leonardo COPPI

000000000000

**PERIZIA INTEGRATIVA A SEGUITO DI MODIFICHE
INTERVENUTE RIGUARDO AI VINCOLI**

=====

LOTTO A – CALENZANO – Piazza Fabrizio De Andrè 10

Appartamento e cantine: foglio 60 - particella 1224 sub 14

Autorimessa: foglio di mappa 60 – particella 1224 sub 62

LEGENDA

<u>1° Quesito - Descrizione immobile</u>	pag.	3-7
<u>Calcolo superficie netta e commerciale</u>	pag.	8
<u>Confini</u>	pag.	8-9
<u>Rappresentazione Catastale</u>	pag.	9-10
<u>Attestato Certificazione Energetica</u>	pag.	10
<u>Tabelle millesimali</u>	pag.	10-11
<u>2° Quesito - Visure ipotecarie</u>	pag.	11-15
<u>3° Quesito - Verifica corrispondenza catastale</u>	pag.	15-16



4° Quesito – Indicazione urbanistica	pag.	16
5° Quesito – Conformità edilizia	pag.	16
6° Quesito – Vendita in unico lotto	pag.	16
7° Quesito – Stato libero o occupato	pag.	17
8° Quesito – Vincoli	pag.	17-18
9° Quesito – Valutazione	pag.	18-20

=====

Il sottoscritto geometra Leonardo COPPI, nato a Prato il 26/07/1950, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Prato al n° 48, con studio in Prato in via F.Ferrucci 346, congiuntamente ai Colleghi:

- geometra Giacomo Gacci, nato a Prato il 01/02/1968, con studio in Prato in via Migliore di Cino 4
- geometra Samantha Troiano, nata a Prato il 08/01/1993, con studio in Prato in via Pollative 46/G
- geometra Lucia Aldrovandi, nata a Prato il 01/05/1967 con studio in Vaiano in via F.lli Cervi 2

ha ricevuto l'incarico dai Curatori ex art.87 Legge Fallimentare e visto del Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella Brogi del Tribunale di Prato, in qualità di esperto estimatore, di redigere la stima del valore degli immobili ricadenti nella procedura del fallimento sopra indicato, per la quale sono stati nominati Curatori la Dott.ssa Elisabetta Faggi ed il Dott. Stefano Conti di Prato.

Si precisa che in accordo con i suddetti Curatori si è deciso, per maggior praticità e più rapida operatività, di



suddividere la stima dei vari beni immobili e tutte le operazioni peritali necessarie fra i periti sopra elencati, i quali hanno proceduto ai sopralluoghi, accertamenti e valutazioni ognuno di determinati beni immobili.

Si evidenzia che la presente relazione di stima è stata impostata seguendo i quesiti riportati nello schema predisposto per le procedure di Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Prato.

1° Quesito - Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato ubicato in Calenzano, avente forma ad elle al quale si accede da Piazza Fabrizio De Andrè, a sua volta avente accesso da via Mia Martini; il fabbricato si sviluppa sul lato destro e tergale della piazza rispetto a chi proviene da via Martini, sul lato sinistro è presente un fabbricato similare di altra proprietà oltre il quale è presente una diramazione senza sfondo della via Martini.

Il fabbricato ad elle è composto da più vani scala, comprende piano terra, primo, secondo, terzo e quarto sottotetto; nella porzione frontale del piano terra trovano posto tre unità a destinazione commerciale e di servizio.

L'immobile è stato edificato una decina di anni fa con una struttura portante in cemento armato, solai e tetto in latero cemento gettati in opera; pareti perimetrali in laterizio coibentato al fine del risparmio energetico; pareti interne in laterizio forato



intonacate e tinteggiate; pareti di separazione fra le abitazioni isolate acusticamente.

L'appartamento in oggetto ha accesso dal vano scale, ubicato nell'angolo destro per chi guarda il fabbricato dalla piazza e contraddistinto dal numero civico 10 di Piazza Fabrizio De André; il piano interrato ha accesso da rampa carrabile che attesta su di un tratto senza sfondo di via Mia Martini posta nella parte tergo sinistra, sempre per chi guarda il fabbricato dalla piazza.

L'appartamento in oggetto è ubicato al piano secondo a destra per chi sale le scale ed accanto all'ascensore, risulta composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere e terrazzo a loggia; quali pertinenze sono pure comprese:

- due cantine poste al piano seminterrato, la prima e la seconda sul lato destro del corridoio condominiale posto a destra per chi esce dall'ascensore;
- un vano autorimessa posto al piano seminterrato, il primo sul lato destro per chi esce dal corridoio condominiale provenendo dal vano scale ed entra nella corsia carrabile di manovra.

Dal portoncino d'ingresso si entra nel soggiorno, comprendente una parte iniziale stretta delle dimensioni di ml.1,90x1,55 circa che si allarga con forma rettangolare e dimensioni di ml.6,54x3,94 circa; la superficie complessiva è di mq.28,63 circa. Sulla parete destra, per chi entra dalle scale e



dopo la parte stretta, è ubicato l'angolo cottura, dotato per circa metà della parete di un rivestimento in mattonelle di ceramica 38x12 circa; tale vano è dotato di infisso esterno composto da finestra e da portafinestra dalle quale si accede ad un lungo terrazzo a loggia avente dimensioni di ml.7,97x2,01 circa, delimitato da parapetto in muratura e dove trova posto nella parete sinistra in angolo un pilozzo con attacco e scarico acqua.

Sulla parete sinistra del soggiorno, per chi entra dalle scale, una porta permette di accedere ad un disimpegno di forma rettangolare con dimensioni di ml.2,50x1,22 circa sul quale si aprono da sinistra verso destra le porte:

- di una camera di forma quasi rettangolare, avente una lunghezza di ml.4,76 circa e larghezza di ml.3,00 nella parete tergale di ml.3,40 nella parte iniziale a causa di un rientro delle dimensioni di ml.2,12x0,40 circa; la superficie della camera è di mq.15,10 circa, è dotata di finestra che si apre su di uno stretto rientro della facciata lato piazza;

- di un bagno avente forma ad elle, una superficie di mq.5,55 circa, nella parte iniziale ha dimensioni di ml.0,89x0,70 circa che diventano ml. 2,10x1,59 circa; nella parete perimetrale si apre una finestra che attesta sullo stretto rientro della facciata; le pareti presentano un rivestimento in mattonelle di ceramica 38x25 con fasce di rigiro di diverso colore per un'altezza totale di ml.2,00 circa; sanitari comprendenti lavandino, water, bidet e vasca, è presente uno scaldasalviette a parete;



- di un bagno più piccolo avente dimensioni di ml.2,27x155 circa in parte occupato sulla parete sinistra da una ringhiera in muratura, privo di finestra ma dotato di impianto di aspirazione a funzionamento elettrico; le pareti sono rivestite in mattonelle di ceramica 25x38 con fascia alta e bassa per un'altezza di ml.2,00 circa; sanitari comprendenti lavandino, water e doccia oltre scaldasalviette a parete;

- di una camera di forma quasi rettangolare con superficie di mq.14,12 circa, dimensioni di ml.3,67 di larghezza e di ml.3,80 di lunghezza che diventano ml.3,92 sulla parete destra a causa di un piccolo restringimento al lato della porta; è presente una finestra che si apre sul terrazzo a loggia.

Le finiture interne dell'abitazione comprendono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; il pavimento è in monocottura 31x31 di colore grigio nel soggiorno, formato 33x33 di colore chiaro nel bagno con finestra e viola chiaro nel bagno piccolo, in parquet di legno nelle due camere, in gres porcellanato chiaro 28x14 nel terrazzo a loggia; zoccolino in legno od in gres; parziale rivestimento in mattonelle 37,5x12,5 circa della parete dell'angolo cottura per un'altezza di ml.1,65; nel bagno grande è presente un rivestimento in mattonelle di ceramica 38x25 con altezza ml.2,00 con fasce di rigiro, nel bagno piccolo in mattonelle di ceramica 25x38 di colore chiaro e viola; porte interne in legno con faccia vista di colore chiaro con effetto venatura e portoncino blindato con pannello interno uguale alle



porte; infissi esterni con vetrocamera tutti con finitura noce e avvolgibili in pvc di colore chiaro, l'avvolgibile della portafinestra del soggiorno è ad apertura elettrica; riscaldamento centralizzato a pavimento, nei due bagni sono presenti radiatori scaldasalviette; i vani principali sono dotati della predisposizione per installazione dell'aria condizionata; sanitari in porcellana del tipo sospeso accessoriati con rubinetteria cromata a miscelatore; impianto elettrico dotato di quadro generale e salvavita, interruttori e placche in polimero di colore nero; impianto videocitofonico; l'appartamento si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

L'autorimessa, la prima a destra per chi esce dal corridoio provenendo dal vano scale, ha forma rettangolare con dimensioni di ml. 5,89x3,12 circa ed altezza di ml.2,40 circa; sulla parete destra angolo frontale e tergale sono presenti porzioni di pilastro, mentre nella parte finale della parete sinistra è posto un attacco e scarico acqua; porta basculante in lamiera stampata di colore grigio; pavimento in cemento al quarzo, pareti intonacate e tinteggiate.

La due cantine, la prima e seconda sul lato destro del corridoio posto a destra per chi esce dall'ascensore, sono quasi uguali hanno forma rettangolare con dimensioni di ml.4,16x1,75 e 4,19x1,74 circa con altezza di ml.2,40 circa, sono dotate di pavimento in cemento, porte in lamiera stampata e pareti intonacate e tinteggiate.



CALCOLO SUPERFICIE NETTA

La superficie calpestabile interna dei vari vani ed accessori, al netto di tutte le murature, risulta così suddivisa:

- soggiorno con angolo cottura = mq. 28,63
- disimpegno = mq. 3,05
- bagno = mq. 5,55
- bagno piccolo = mq. 3,42
- camera = mq. 15,10
- camera = mq. 14,12
- terrazzo a loggia = mq. 16,00
- cantina = mq. 7,29
- cantina = mq. 7,28
- autorimessa = mq. 18,18

La superficie totale calpestabile dell'abitazione assomma a mq. 69,87 con altezza di ml. 2,70 oltre a mq. 16,00 di terrazzo a loggia, a mq. 14,56 complessivi le due cantine con altezza di ml. 2,40 al piano seminterrato e l'autorimessa di mq. 18,18 con altezza di ml. 2,40 circa.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

$\text{mq. } 69,87 (\text{abitazione}) + \text{mq. } 16,00 \times 0,35 (\text{terrazzo a loggia}) + 14,56 \times 0,25 (\text{cantine}) + \text{mq. } 18,18 \times 0,50 (\text{autorimessa}) = \text{mq. } 88,20$

CONFINI

Appartamento: vano scale, particella 1224 sub 13, particella 1224 sub 15 del foglio di mappa 60, s.s.a.

Cantine: corridoio a comune, particella 1224 sub 11,



scannafosso a comune, particella 1224 sub 16 dl foglio di mappa 60, s.s.a.

Autorimessa: corsia a comune, particella 1224 sub 61 del foglio di mappa 60, corridoio a comune su due lati, s.s.a.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano l'appartamento con cantine e l'autorimessa risultano individuate sul foglio di mappa **60** dalle particelle:

- **1224 sub 14**, Piazza Fabrizio De André, piano secondo e seminterrato, categoria A/2, classe quarta, consistenza vani cinque, superficie catastale di mq. 94 e di mq. 89 escluse aree scoperte, rendita di Euro 464,81 (*per quanto attiene l'abitazione e le due cantine*), ciò a seguito di variazione nel classamento del 19/03/2011 n.52539.1/2011 protocollo n.FI0117304; variazione toponomastica del 02/03/2011 n. 32568.1/2011 protocollo n.FI0084069; costituzione del 19/03/2010 n.819.1/2010 protocollo n.FI0088030;

- **1224 sub 62**, via Mia Martini, piano seminterrato, categoria C/6, classe quarta, consistenza mq.17, superficie catastale di mq. 20 e rendita di Euro 107,11 (*per quanto riguarda l'autorimessa*), ciò a seguito di variazione toponomastica del 09/10/2014 n.48163.1/2014 protocollo n. FI0155588; variazione nel classamento del 19/03/2011 n.52539.1/2011 protocollo n.FI0117304; costituzione del 19/03/2010



n.819.1/2010 protocollo n.FI0088030;

I beni comuni non censibili sono individuati sul foglio di mappa 60 dalle particelle:

- 1224 sub 73 (vano scala, ascensore) a comune dei subalterni da 10 a 18 della particella 1224;

- 1224 sub 76 (rampa e corsello di manovra autorimesse, corridoio cantine e scannafosso) a comune di tutti i subalterni della particella 1224;

- 1224 sub 77 (centrale termica) a comune di tutti i subalterni della particella 1224;

- 1224 sub 78 (locale autoclave) a comune di tutti i subalterni della particella 1224.

- 1224 sub 79 (piazzale condominiale e camminamenti) a comune di tutti i subalterni della particella 1224.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento alla disciplina del D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005, l'abitazione era dotata di Attestato di Certificazione Energetica redatto in data 10/06/2011 ma oramai scaduto, da cui risultava ricadente in classe energetica A+; il nuovo Attestato verrà redatto al momento in cui si procederà all'atto di trasferimento.

TABELLE MILLESIMALI

L'appartamento e l'autorimessa fanno parte del Condominio Dietropoggio a seguito di quanto fornito dall'Amministrazione di Condominio, gestita dallo [REDACTED]



[REDACTED], risulta che all'abitazione individuata dalla particella 1224 sub 14, all'autorimessa individuata dalla particella 1224 sub 62 ed alle due cantine individuate con la sigla 80 ma catastalmente ricadenti nella particella 1124 sub 14, spettano i seguenti millesimi:

tabella generale A = millesimi 26,83 (appartamento)

millesimi 3,00 (autorimessa)

Tabella appartamenti = millesimi 30,36 (appartamento)

Tabella autorimesse = millesimi 32,48 (autorimessa)

Tabella cantine = millesimi 72,62 (due cantine)

Tabella scale = millesimi 113,35 (appartamento)

2° Quesito - Da visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con aggiornamento dei repertori alla data del 14/08/2020, risulta quanto segue:

nominativo: [REDACTED]

nota trascrizione n. 2172 R.P. del 16/03/2007

con atto [REDACTED] del 28/02/2007 rep.59884/9804 la

[REDACTED] per la quota di 66/100

e la [REDACTED] iva per la

quota di 34/100 acquistavano dalla [REDACTED]

terreni in Calenzano in località Dietro Poggio.....Catasto Terreni

foglio di mappa 60, particella 1170 di mq.937 e particella 1171 di



mq. 284.....(le due Cooperative subentravano a tutti gli obblighi nascenti dalla Convenzione Edilizia intervenuta fra [redacted] ed il [redacted] come da atto [redacted] del 25/07/2006 rep.15827, trascritto il 31/07/2006 al n. 6677 R.P.)

- nota trascrizione n.2173 R.P. del 16/03/2007

con atto [redacted] del 28/02/2007 rep.59884/9804 veniva costituita servitù di attraversamento tubazione dell'acqua a favore della [redacted], contro [redacted] per la quota di 66/100 e la [redacted] per la quota di 34/100.....gravante su terreno ubicato in Calenzano individuato al Catasto Terreni sul foglio di mappa 60, particella 1172....

- nota trascrizione n. 9531 R.P. del 05/12/2007

con atto [redacted] del 15/11/2007 rep.61478/10512 veniva stipulata convenzione edilizia a favore del [redacted] contro [redacted] per la quota di 66/100 e la [redacted] per la quota di 34/100..... terreno in Calenzano.....foglio di mappa 60, particella 1172....(inerente la tipologia edilizia ed i requisiti dei soggetti assegnatari)

- nota iscrizione n. 3363 R.P. del 10/12/2008

con atto [redacted] del 01/12/2008 rep. 64187/11648 veniva iscritta ipoteca a favore [redacted] contro [redacted] per la quota di 66/100 e la [redacted]



per la quota di 34/100 per la somma di Euro 5.500.000,00.....terreno in Calenzano in località Dietro Poggio.....Catasto Terreni, foglio di mappa 60, particella 1176..... (con annotazione n. 2295 R.P. del 19/11/2010 veniva effettuata cancellazione totale).....

- nota iscrizione n. 3364 R.P. del 10/12/2008

con atto [redacted] del 01/12/2008 rep. 64188/11649 veniva iscritta ipoteca per la somma di Euro 2.750.000,00 (capitale Euro 1.375.000,00).....a favore [redacted] a contro [redacted] per la quota di 66/100 (quale terzo datore di ipoteca) e contro la [redacted] per la quota di 34/100 (quale debitore ipotecario).....terreno in Calenzano in località Dietro Poggio.....Catasto Terreni, foglio di mappa 60, particella 1176..... (tale ipoteca colpiva l'intera area sulla quale è stato edificato il complesso immobiliare, solo nel caso delle successive annotazioni per restrizioni dei beni venivano individuate le varie unità con particella e subalterno oggetto di restrizione)

- nota trascrizione n.4871 R.P. del 22/07/2010

con atto di divisione [redacted] rep.67189/13174 del 30/06/2010 intervenuto fra la [redacted] e la [redacted] Cooperativa, essendo le stesse proprietarie per la quota di 66/100 la Unica e per la quota di 34/100 la Istria di un



complesso immobiliare in Calenzano Piazza Fabrizio De André hanno provveduto a sciogliersi dalla comunione assegnandosi le varie unità immobiliari.....alla [REDACTED] [REDACTED] sono attribuiti dodici appartamenti e dieci autorimesse.....individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano sul foglio di mappa 60 dalle particelle 1224 sub 12, sub14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 22, sub 23, sub 24, sub 34 e sub 37 (per quanto attiene le abitazioni) e particelle 1224 sub 43, sub 44, sub 45, sub 46, sub 60, sub 62, sub 63, sub 64, sub 65 e sub 66 (per le autorimesse)....oltre ai beni comuni non censibili, particelle 1224 sub 73, sub 74, sub 76, sub 77, sub 78, sub 79 e sub 80.....rimanevano intestati invece pro quota alle due Cooperative tre fondi commerciali individuati dalle particelle 1224 sub 31, sub 32 e sub 33 in quanto da cedere al Comune di Calenzano..... (nota trascrizione n.7785 R.P. del 04/11/2020 a rettifica della nota di trascrizione n. 4871 R.P. del 22/07/2010 per errata indicazione delle quote di proprietà)

- nota trascrizione n. 5246 R.P. del 02/08/2010

Costituzione di vincolo con atto [REDACTED] del 16/07/2010

rep.67312/13266 a favore del Comune di Calenzano

contro [REDACTED] e [REDACTED]venivano

apportate modifiche alla convenzione di cui all'atto [REDACTED]

[REDACTED] del 25/07/2006 rep.15827/4494 trascritto il



31/07/2006 al n. 6677 R.P. intervenuta fra [REDACTED] e [REDACTED] con l'atto del 16/07/2010 la [REDACTED] veniva gravata dal vincolo dell'affitto agevolato per la durata di otto anni sulle unità immobiliari comprendenti appartamento ed autorimessa poste in Calenzano in Piazza De André, individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano sul foglio di mappa 60 dalle particelle 1224 sub 19, sub 66, sub 14, sub 62, sub 22, sub 65, sub 18, sub 64, sub 23 e sub 43..... mentre la [REDACTED] veniva gravata dal vincolo relativo al convenzionamento di cinque alloggi (a modifica dell'art. 7 della Convenzione del 25/07/2006 [REDACTED]) per complessivi mq.320 al prezzo di Euro 2.600,00/mq.....individuati con le sigle 6.14, 5.6, 5.7, 5.5 e 7.5...

- nota trascrizione n. 4885 R.P. del 10/07/2020

Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Prato del 17/06/2020 rep.27/2020.....a favore [REDACTED]

[REDACTED]contro [REDACTED]
[REDACTED]

3° Quesito - I dati catastali e le planimetrie delle unità immobiliari in oggetto sono conformi allo stato di fatto e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dare luogo, ai sensi della vigente normativa, all'obbligo della presentazione di nuove



planimetrie.

4° Quesito – Nel Piano Operativo del Comune di Calenzano il fabbricato ospitante le unità immobiliari in oggetto ricade in area contrassegnata dalla sigla 62C-V ricadente nell'ambito dell'art.92 delle N.T.A.

5° Quesito - Con riferimento alla legge 47 del 28/02/1985 e sue successive modifiche ed integrazioni risulta che l'immobile, ospitante le unità in oggetto, è stato oggetto delle seguenti istanze edilizie:

- permesso di costruire n. 101/2007 pratica edilizia n.05/07 del 20/11/2007
- variante in corso d'opera n.5/10 del 03/02/2010 pratica edilizia n.290/09
- variante finale del 10/03/2010 protocollo n.5002
- certificato di abitabilità depositato in data 19/05/2010 protocollo n. 10371

Da una verifica fra lo stato attuale delle unità immobiliari in esame e quanto risulta dai titoli autorizzativi, il sottoscritto non ha constatato particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne.

6° Quesito – L'appartamento con le cantine e l'autorimessa sono da vendere in unico lotto.



7° Quesito – L’abitazione e l’autorimessa sono libere da persone e cose, nelle cantine sono presenti vari materiali sfusi.

8° Quesito – Vincoli

Vincolo di alienazione di cui alla Delibera 666 del 07/07/2003 – Allegato A della Regione Toscana: inerente il divieto di alienazione o locazione nei primi cinque anni dall’atto notarile di trasferimento, salvo che ricorrano motivazioni specificate nella Delibera; determinazione del prezzo massimo di cessione; requisiti degli acquirenti; determinazione del canone di locazione; il tutto come meglio descritto alla sopracitata Delibera 666 del 07/07/20023 alla quale si rimanda.

Servitù di attraversamento tubazione dell’acqua a favore della [REDACTED], costituita con atto notaio Palazzo del 28/02/2007 rep.59884/9804 (nota trascrizione n.2173 R.P. del 16/03/2007).

Oneri e vincoli nascenti: dalla convenzione edilizia stipulata con il [REDACTED] del 25/07/2006 rep.15827/4494 trascritta a Prato il 31/07/2006 al n.6677 R.P.; dalla convenzione edilizia con il [REDACTED] del 15/11/2007 rep.61478/10512 trascritta a Prato il 05/12/2007 al n.9531 R.P.; atto [REDACTED] del 16/07/2010 rep.67312/13266 trascritto a Prato al



n. 5246 R.P. con cui veniva modificato l'articolo 5 della precedente convenzione [REDACTED] del 15/11/2007, fermo restando i requisiti degli aggiudicatari previsti nella Delibera Regionale sopra citata.

L'appartamento con cantine ed autorimessa risulta libero dal vincolo dell'affitto agevolato per la durata di otto anni, citato nell'atto [REDACTED] del 16/07/2010 rep.67312/13266 trascritto il 02/08/2010 al n.5246 R.P.

Il [REDACTED] in data 23/04/2024 ha comunicato che non intende esercitare il diritto di opzione all'acquisto.

9° Quesito - La metodologia seguita per la determinazione del valore dell'appartamento con annesse due cantine e l'autorimessa si basa sulla stima sintetica comparativa, la quale fa riferimento alle comparazioni con altri immobili simili posti nelle zone limitrofe, tenendo conto dei prezzi medi scambiati all'attualità del mercato immobiliare, in considerazione dei dati forniti dalle agenzie immobiliari, da una consultazione delle quotazioni Omi dell'Agenzia del Territorio ed in base alla esperienza professionale del sottoscritto.

Il fabbricato si trova ubicato in una zona compresa fra il torrente Marina e la Strada Provinciale 8 in direzione di Barberino di Mugello, vi si accede dalla Provinciale in



corrispondenza della prima rotonda dopo il ponte sul torrente Marina e dalla successiva rotonda sulla quale si innesta via Garibaldi.

Nelle immediate vicinanze sono presenti anche alcuni vecchi edifici industriali, mentre l'area ove sorge il fabbricato, avente quasi totale destinazione residenziale salvo una porzione al piano terra destinata ad attrezzature collettive, è stata urbanizzata una decina di anni fa con la esecuzione anche di tutta una serie di opere a destinazione pubblica quali: strade, parcheggi, verde, fognature, illuminazione, impianti, etc.

I nuovi edifici distano trecento metri circa dal nucleo storico di Calenzano, posto sul lato destro della Strada Provinciale e risultano anche ben collegati con Prato, con le autostrade e con i vicini centri commerciali.

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e dei vari parametri di merito e comparazione, quali: ubicazione, accessibilità, tipologia edilizia, vetustà, stato di manutenzione e grado di finitura, il sottoscritto, effettuate le opportune considerazioni e conseguenti deduzioni, esprime il valore dell'appartamento con annesse due cantine ed autorimessa come qui di seguito descritto.

Superficie commerciale netta = mq.88,20

Valore al metroquadrato di superficie netta= Euro 2.400,00

VALORE COMPLESSIVO



Mq. 88,20 x Euro 2.400,00/mq. = **Euro 211.700,00** (duecentoundicimilasettecento/00) compreso arrotondamento.

lì 30 gennaio 2025

Il Perito
(Geom. Leonardo COPPI)

