

**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 C – CALENZANO – Piazza Fabrizio De Andrè 7**

**Appartamento e cantina:** foglio **60** - particella **1224 sub 23**

**Autorimessa:** foglio di mappa **60** – particella **1224 sub 43**

**LEGENDA**

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



4° Quesito – Indicazione urbanistica	pag. 16
5° Quesito – Conformità edilizia	pag. 16-17
6° Quesito – Vendita in unico lotto	pag. 17
7° Quesito – Stato libero o occupato	pag. 17
8° Quesito – Vincoli	pag. 17-19
9° Quesito – Valutazione	pag. 19-21

=====

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 tergo della piazza rispetto a chi proviene da via Martini, sul lato sinistro è presente un fabbricato simile 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 condominiale, ubicato al centro del corpo frontale, per chi guarda il fabbricato, ma con accesso dal lato tergale opposto alla piazza contraddistinto dal numero civico 7 di Piazza Fabrizio De André; il piano interrato ha accesso da rampa carrabile che attesta sulla parte finale di un tratto senza sfondo di via Mia Martini, posto sul lato sinistro per chi guarda il fabbricato dalla piazza.

L'appartamento in oggetto è ubicato al piano terzo e quarto sottotetto a sinistra per chi sale le scale, risulta composto al piano terzo da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo a loggia, al piano quarto con accesso da scala interna da un vano sottotetto oltre terrazzo a lastrico. Quali pertinenze sono inoltre comprese al piano interrato: un vano autorimessa, il quinto sul lato sinistro della corsia di manovra per chi scende la rampa carrabile; un locale cantina, la quarta sul lato sinistro del corridoio cantine per chi proviene dal vano scale.

Dal portoncino d'ingresso si entra nel soggiorno avente forma rettangolare e dimensioni di ml.5,44x4,41 circa, subito alla sinistra del portoncino è presente una corta e spessa lama in muratura delle dimensioni di cm.70x36 circa, staccata per una trentina di centimetri dalla parete della camera; sulla parete opposta a quella delle scale è ubicato l'angolo cottura dotato di



un parziale rivestimento in mattonelle di ceramica 25x38 con altezza di ml.1,50; sulla parete esterna, a destra per chi entra dalle scale, sono ubicate una finestra accoppiata a portafinestra dalla quale si accede ad un terrazzo a loggia della larghezza di ml.2,00 ed un lunghezza di ml.7,18 circa con piccolo rientro di ml.1,17x0,77 circa in corrispondenza del vano scale. Quasi al centro della parete sinistra del soggiorno, sempre per chi entra dal vano scale, è ubicata la scala a chiocciola, in struttura e ringhiera in ferro con scalini e corrimano in legno, di accesso al piano soprastante; subito dopo la scala sulla parete è posta la porta del disimpegno, avente dimensioni di ml.1,68x1,20 circa, sul quale attestano le porte:

- di fronte, quella del bagno avente dimensioni di ml.3,06x1,69 circa, dotato di finestra sul lato Piazza, accessoriato con sanitari comprendenti vasca, bidet, wc e lavandino; rivestimento per un'altezza di ml.2,00 sulle pareti in mattonelle di ceramica 38x25 di colore chiaro con balza e fascia alta di colore tortora e pavimento in gres porcellanato 33x33 di colore chiaro; è presente radiatore scaldasalviette a parete.

- a sinistra, quella della camera avente dimensioni di ml.4,39x3,62 circa con portafinestra, dotata di ringhiera, su Piazza De Andrè.

Dalla scala a chiocciola si sale al piano soprastante costituito da un vano sottotetto con copertura a volta delle dimensioni di ml.6,76x3,02 circa con altezza ai lati di ml.1,20 ed



al centro di ml.2,35 circa; sulla parete laterale è presente un ringrosso della muratura mentre sulla parete esterna, a ridosso della scala, è presente una finestra accoppiata a portafinestra di accesso ad un terrazzo a lastrico delle dimensioni di ml.4,38x2,03 circa, quale porzione del tratto di copertura piana del fabbricato ove sono presenti anche dei pannelli solari, delimitato da ringhiera in ferro e lateralmente da muro a contenimento della falda del tetto.

Le finiture interne dell'abitazione comprendono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; il pavimento è in gres porcellanato 31x31 di colore grigio chiaro sfumato nel soggiorno e nel sottotetto, in parquet di legno nella camera e disimpegno, in gres porcellanato 33x33 di colore chiaro nel bagno, in gres porcellanato chiaro 28x14 nel terrazzo a loggia e sulla terrazza a lastrico; zoccolino battiscopa in legno; parziale rivestimento in mattonelle 38x25 circa sulla parete dell'angolo cottura per un'altezza di ml.1,50; nel bagno è presente un rivestimento come già sopra descritto; porte interne in legno 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 e della camera sono dotati di apertura elettrica; la finestra e portafinestra al piano quarto sono dotate di persiane in alluminio di colore marrone; riscaldamento centralizzato a pavimento, nel bagno è presente radiatore



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 ed impianto videocitofonico.

Nel soffitto del soggiorno, in corrispondenza della scala a chiocciola e vicino alla porta d'ingresso, sono visibili sfarinature e cadute di tinteggiatura presenti anche sulla parete al piano sottotetto ai lati della portafinestra, (si presume dovute ad infiltrazioni di acqua dal terrazzo per problemi inerenti il normale deflusso delle acque piovane verso la copertura piana del fabbricato, dove sono ubicati i pannelli solari, posta in proseguo del terrazzo.

La cantina è la quarta lungo la parete sinistra del corridoio cantine posto a destra per chi proviene dal vano scale, ha dimensioni di ml.4,65x1,71 circa ed altezza di ml.2,40, pavimento in cemento al quarzo, pareti intonacate e tinteggiate, porta in lamiera tipo tagliafuoco, è presente impianto elettrico.

L'autorimessa, la quinta posta lungo la parete sinistra della corsia di manovra per chi scende dalla rampa carrabile, ha forma rettangolare con larghezza di ml.2,54 circa, lunghezza di ml.5,98 circa ed altezza di ml.2,40 circa, all'inizio e nell'angolo tergale della parete sinistra sono presenti porzioni di pilastro; quasi alla fine della parete sinistra è ubicato un pilozzo con



attacco e scarico acqua; sulla parete tergale si apre una griglia di aereazione; porta basculante in lamiera stampata di colore grigio; pavimento in cemento al quarzo, pareti intonacate e tinteggiate; è presente impianto elettrico.

#### CALCOLO SUPERFICIE NETTA

La superficie calpestabile interna dell'appartamento, della cantina e dell'autorimessa, al netto di tutte le murature, risulta così suddivisa:

- soggiorno con angolo cottura = mq. 23,69
- disimpegno = mq. 2,02
- bagno = mq. 5,17
- camera = mq. 15,89
- terrazzo a loggia = mq. 15,26
- vano sottotetto = mq. 18,00 (escluso ingombro scala)
- terrazzo a lastrico = mq. 8,89
- cantina = mq. 7,95
- autorimessa = mq. 15,14

La superficie totale calpestabile dell'abitazione assomma al piano terzo a mq. 46,77 con altezza di ml. 2,70 oltre a mq. 15,26 di terrazzo a loggia, al piano sottotetto a mq. 18,00 con altezza di ml. 1,20 minima ai lati e massima di ml. 2,35 oltre a mq. 8,89 di terrazzo a lastrico; la cantina ha una superficie di mq. 7,95 con altezza di ml. 2,40 e l'autorimessa mq. 15,14 con altezza di ml. 2,40 circa.

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA





mq.46,77(abitazione) + mq.15,26x0,35(terrazzo a loggia) +  
mq.18,00x0,50(vano sottotetto) + mq.8,89x0,25(terrazzo a  
lastrico) + mq.7,95x0,25(cantina) + mq.15,14x0,50(autorimessa)  
= mq.72,89

CONFINI APPARTAMENTO: vano scale, Piazza De Andrè,  
particella 1224 sub 30 del foglio di mappa 60, aree scoperte a  
comune, s.s.a.

CONFINI CANTINA: corridoio a comune , particella 1224 sub 24  
e particella 1224 sub 26 del foglio di mappa 60, scannafosso a  
comune, s.s.a.

CONFINI AUTORIMESSA: corsia di manovra a comune, particelle  
1224 sub 42 e 1224 sub 44 del foglio di mappa 60, scannafosso  
a comune, s.s.a.

#### RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

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

- **1224 sub 23**, Piazza Fabrizio De André 7, piano seminterrato,  
terzo e quarto, categoria A/2, classe terza, consistenza 3,5 vani,  
superficie catastale di mq. 79 e di mq. 72 escluse aree scoperte,  
rendita di Euro 271,14 (per quanto attiene l'abitazione e cantina),  
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. 32577.1/2011 protocollo



n.FI0084078; costituzione del 19/03/2010 n.819.1/2010 protocollo n.FI0088030;

- **1224 sub 43**, via Mia Martini, piano seminterrato, categoria C/6, classe quarta, consistenza mq.15, superficie catastale di mq. 16 e rendita di Euro 94,51 (*per quanto riguarda l'autorimessa*), ciò a seguito di variazione toponomastica del 09/10/2014 n.48144.1/2014 protocollo n. FI0155569; 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 74 (vano scala, ascensore) a comune dei subalterni da 19 a 24 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





nominativo: [REDACTED]

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

con atto [REDACTED] del 28/02/2007 rep.59884/9804 [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 66/100  
e la [REDACTED] 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 Comune di Calenzano 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]  
[REDACTED] per la quota di 66/100 e [REDACTED]  
[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 Comune di Calenzano  
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]

[REDACTED] 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] Abitazione e la Cooperativa [redacted] Cooperativa, essendo le stesse proprietarie per la quota di 66/100 la [redacted] e per la quota di 34/100 la [redacted] 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

Cooperativa [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

Comune di Calenzano ..... 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 Massa dei Creditori del



Fallimento della Cooperativa Edificatrice Istria Società  
Cooperativa in Liquidazione.....contro Cooperativa Edificatrice  
Istria Società Cooperativa in Liquidazione....

-----

**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; *si nota solamente che nella planimetria del vano sottotetto non è rappresentato un ringrosso della muratura (cavedio ospitante tubazioni) posto al centro della parete laterale, mentre nel terrazzo è rappresentato un elemento rettangolare (forse altro cavedio) che in realtà non esiste.*

-----

**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 esame, 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 10/02/2010

- 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; (si precisa che nei grafici di variante al piano sottotetto è riportato il cavedio al centro della parete interna, è anche rappresentato quello sul terrazzo in realtà non esistente).

-----  
**6° Quesito** – L'appartamento con cantina e l'autorimessa sono da vendere in unico lotto.

-----  
**7° Quesito** – L'abitazione, la cantina e l'autorimessa sono libere da persone e cose.

-----  
**8° Quesito** – 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 [REDACTED] 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] [REDACTED] del 15/11/2007 rep.61478/10512 trascritta a Prato il 05/12/2007 al n.9531 R.P.; atto [REDACTED] [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.

*Si evidenzia quanto già descritto alla pagina 7 in merito alla presenza di caduta di tinteggiatura e macchie di umidità nel soffitto del soggiorno ed anche nel vano sottotetto sulla parete esterna ai lati della portafinestra)*

-----  
**9° Quesito** - La metodologia seguita per la determinazione del valore dell'appartamento con cantina e dell'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 cantina e dell'autorimessa come qui di seguito descritto.

Superficie commerciale netta = mq.72,89

Valore al metroquadrato di superficie netta= Euro 2.400,00

#### VALORE COMPLESSIVO

Mq. 72,89 x Euro 2.400,00/mq. = Euro 174.900,00 (centosettantaquattromilanovecento/00) compreso arrotondamento, a tale cifra vanno detratti i costi di ripristino della tinteggiatura, le riprese di intonaco nella parte bassa della parete interna ed esterna del vano sottotetto e la verifica del deflusso delle acque piovane dal terrazzo a lastrico, costi che il sottoscritto determina in Euro 2.000,00 e quindi con un valore finale di **Euro 172.900,00**(centosettantaduemilanovecento/00).



---

li 30 gennaio 2025

**Il Perito**  
**[Geom. Leonardo COPPI]**

