

TRIBUNALE DI PRATO

=====

Fallimento n. 24/2020 R.F.



Giudice Delegato: Dott.ssa Raffaella BROGI

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

Perito: geom. Lucia Aldrovandi

000000000000

LOTTO 6 Matteotti

CALENZANO – Viale Giacomo Matteotti 13

Appartamento: foglio di mappa 65 - particella 1124 sub 753

Autorimessa con cantina: foglio 65 - particella 1124 sub 605

Cantina: foglio 65 – particella 1124 sub 785

LEGENDA

1° Quesito - Descrizione immobile	pag.	3-7
Calcolo superfici netta e commerciale	pag.	8
Confini	pag.	9
Rappresentazione Catastale	pag.	9-11
Attestato Certificazione Energetica	pag.	11-12
Tabelle millesimali	pag.	12
2° Quesito - Visure ipotecarie	pag.	12-15
3° Quesito – Verifica corrispondenza catastale	pag.	15
4° Quesito – Indicazione urbanistica	pag.	15
5° Quesito – Conformità edilizia	pag.	15-16



6° <u>Quesito</u> – Vendita in unico lotto	pag.	17
7° <u>Quesito</u> – Stato libero o occupato	pag.	17
8° <u>Quesito</u> – Vincoli	pag.	17
9° <u>Quesito</u> – Valutazione	pag.	17-19

=====

La sottoscritta geometra Lucia Aldrovandi, nata a Prato il 01/05/1967, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Prato al n° 258, con studio in Vaiano in via F.lli Cervi 2, 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 Leonardo Coppi, nato a Prato il 26/07/1950 con studio in Prato in via Francesco Ferrucci 346

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 – L'esteso fabbricato ospitante le unità immobiliari in oggetto è ubicato in Comune di Calenzano compreso fra viale Giacomo Matteotti, via di Prato e parcheggio pubblico lato ferrovia; ha forma circolare con un'ampia area scoperta posta al centro, risulta formato da quattro corpi principali a destinazione abitativa fra loro staccati ai piani fuori terra, ubicati lungo il perimetro esterno e comprendenti ognuno due o tre vani scala e che si elevano per cinque piani fuori terra; il piano seminterrato è invece composto da un unico corpo di forma sempre circolare vuoto nella parte centrale, servito da una viabilità interna di scorrimento occupata sui lati da autorimesse e posti auto, tale piano seminterrato è collegato al piano terra da due rampe carrabili, una su viale Matteotti 35 lato ferrovia e l'altra su via di Prato 12, oltre che dai vari vani scala ed ascensori a servizio anche dei piani superiori; su via di Prato il fabbricato presenta anche una porzione parallela alla strada che prosegue sul viale, ospitante spazi commerciali e direzionali aventi accesso da un alto porticato.

Tale fabbricato è stato edificato una decina di anni fa con una struttura portante in cemento armato, solai e tetto in latero cemento gettati in opera, solaio a copertura del piano seminterrato a lastre prefabbricate; pareti perimetrali in laterizio coibentato; pareti



interne in laterizio forato intonacate e tinteggiate.

L'appartamento in oggetto ha accesso dal vano scale contraddistinto dal numero civico 13 di viale Giacomo Matteotti, è posto al piano terra leggermente rialzato, individuato dall'interno 2, di fronte a chi entra nel vano scale ed a sinistra dell'ascensore, risulta composto da quattro vani oltre cucina, disimpegno, due bagni e due ripostigli; sono inoltre compresi quali pertinenze poste al piano seminterrato:

- un'autorimessa con annessa cantina ubicata subito a sinistra del vano scale contraddistinto dal numero civico 11, per chi guarda dalla corsia di manovra;

- una cantina la terzultima sul lato destro del corridoio a comune per chi proviene dal vano scale contraddistinto dal numero civico 13.

Dal vano scale si entra nell'appartamento in uno stretto disimpegno della superficie di mq. 9,74 che si allunga dinanzi al portoncino e prosegue per poi allargarsi sul lato a sinistra per chi entra dalle scale; si precisa che in origine si accedeva dal vano scala direttamente nel soggiorno, il quale risulta oggi diminuito in superficie a seguito della realizzazione dello stretto disimpegno, realizzato con parete in cartongesso posta di fronte al portoncino d'ingresso.

Sulla parete a destra del disimpegno e corridoio posto di fronte a chi entra dal vano scale sono presenti: la porta di un ripostiglio, avente dimensioni di ml.1,73x1,23 circa ospitante la caldaia pensile del riscaldamento; la porta di un vano di forma di trapezio irregolare avente una superficie di mq.10,13 circa e dotato di



finestra; in fondo al corridoio la porta di una vano con forma ad elle, che è quanto rimane dell'originario soggiorno, avente una superficie di mq.14,43 circa e dotato di finestra sulla parete esterna.

Nella zona più larga del disimpegno, a sinistra del portoncino d'ingresso, è posta la cucina, avente larghezza di ml.1,90 per una lunghezza sui lati compresa fra ml.3,95 e ml.3,87 circa a causa della parete esterna stondata; la parete destra, ospitante l'angolo cottura, risulta rivestita per un'altezza di ml.1,60 con mattonelle di ceramica 20x20, sulla parete esterna è presente un'ampia finestra.

Nella parte più larga del disimpegno d'ingresso ed a fianco della cucina, si apre la porta del disimpegno della zona notte, avente forma ad elle una larghezza di ml.1,10 circa ed una superficie di mq.7,31 circa, sul quale si aprono le seguenti porte:

- sulla parete destra, quella di un ripostiglio delle dimensioni di ml.1,72x1,62 circa privo di finestre ed ove è presente un attacco e scarico per la lavatrice; quella di un bagno delle dimensioni di ml.1,77x1,61 circa, privo di finestra e mancante anche dell'apparecchio elettrico di aspirazione, dotato sulle pareti di rivestimento per un'altezza di ml.2,00 circa in mattonelle di ceramica 20x25 e pavimento 20x20 colore azzurro sfumato, accessoriato con water, doccia e lavandino; quella di una camera con porta ubicata nel proseguo laterale del disimpegno, avente una lunghezza di ml.5,20 ed una larghezza compresa fra ml.2,76 e ml.3,04, causa parete perimetrale stondata, sulla quale si aprono due finestre.

- sulla parete finale sono ubicate: a sinistra la porta di un bagno della



superficie di mq. 5,02 circa avente forma di trapezio con un ringrosso della muratura a destra della porta, accessoriato di vasca, lavandino, bidet e water, pavimento in ceramica 33x33 di colore chiaro uguale al resto dell'appartamento, rivestimento in mattonelle di ceramica 20x20 per un'altezza di ml.2,00 sulle pareti, è presente sulla parete esterna una finestra; a destra la porta di una camera, a fianco dell'altra camera, ubicata nell'angolo del fabbricato, avente forma irregolare con superficie di mq.12,57 e dotata di finestra sulla parete esterna che guarda verso via di Prato.

Le finiture interne dell'abitazione comprendono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; il pavimento è in monocottura 33x33 di colore grigio chiaro sfumato in tutti i vani ad eccezione che nel bagno senza finestra ove è presente un pavimento 20x20 di colore azzurro sfumato; zoccolino battiscopa in legno finitura noce, risulta in parte mancante nel disimpegno e nel soggiorno; parziale rivestimento in mattonelle 20x20 nella cucina sul lato angolo cottura per un'altezza di ml.1,60 circa; nei due bagni sono presenti rivestimenti in ceramica sulle pareti con altezza ml.2,00 e dimensioni 20x20 oppure 20x25 nel bagno piccolo; porte interne in legno e portoncino blindato con faccia vista colore noce; infissi esterni in legno colore nocciola chiaro con vetrocamera corredati di persiane in legno colore grigio chiaro; riscaldamento singolo a metano con caldaia posta nel ripostiglio a destra del portoncino d'ingresso, radiatori in alluminio preverniciato; i vani principali sono dotati della predisposizione per installazione dell'aria condizionata, non presente nel soggiorno in quanto tale



predisposizione è rimasta nella zona disimpegno a seguito della realizzazione della citata parete in cartongesso; sanitari in porcellana 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, salvo il normale deterioramento imputabile all'uso.

L'autorimessa, posta subito a sinistra del vano scale contraddistinto dal numero civico 11 per chi guarda dalla corsia di manovra, comprende uno spazio di forma irregolare della lunghezza di ml.5,64 circa lungo la parete sinistra e di ml.6,03 circa su quella destra, larghezza di ml.2,91 circa all'inizio e di ml.2,88 circa sulla parete tergale, nella quale si apre una porta di accesso alla cantina avente forma rettangolare con dimensioni di ml.2,88x1,75 circa; l'altezza interna è di ml. 2,43 circa; le pareti sono in blocchi di cemento tinteggiati, porta basculante in lamiera stampata preverniciata, porta cantina del tipo tagliafuoco in acciaio zincato preverniciato, pavimento in cemento al quarzo.

La cantina, la terzultima sul lato destro del corridoio a comune per chi proviene dal vano scale contraddistinto dal numero civico 13, ha dimensioni di ml.3,02x1,92 circa con altezza di ml.3,30; pareti in blocchi di cemento tinteggiati, pavimento in cemento al quarzo; porta in lamiera stampata zincata; nella parete tergale è presenta un piccola finestra.



CALCOLO SUPERFICIE NETTA

La superficie calpestabile interna dei vari vani ed accessori, al netto di tutte le murature, *(tenuto conto di una certa approssimazione dovuta al fatto che la parete perimetrale è stondata)* risulta così suddivisa:

- disimpegno d'ingresso = mq. 9,74
- soggiorno = mq. 14,43
- vano a fianco soggiorno = mq.10,13
- ripostiglio = mq. 2,12
- cucina = mq. 7,42
- disimpegno zona notte = mq. 7,31
- bagno senza finestra = mq.2,85
- ripostiglio = mq. 2,78
- camera grande = mq.15,08
- camera piccola = mq.12,57
- bagno = mq.5,02
- autorimessa = mq. 16,88
- cantina annessa all'autorimessa = mq. 5,05
- cantina = mq.5,80

La superficie totale calpestabile dell'abitazione assomma a mq. 89,45 con altezza di ml.2,80, l'autorimessa occupa una superficie di mq. 16,88 e l'annessa cantina di mq.5,05 ambedue con altezza di ml. 2,43 circa, la cantina mq.5,80 con altezza di ml. 3,30 circa.

SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

mq. 89,45(abitazione) + mq.16,88x0,50(authorimessa) + mq.5,05x0,25 (cantina autorimessa) + mq.5,80x0,25(cantina) = mq. 100,60



CONFINI

Appartamento: vano scale, particella 1124 sub 752, particella 1124 sub 754 del foglio di mappa 65, area scoperta a comune, s.s.a.

Autorimessa con cantina: corsia di manovra, particelle 1124 sub 604 del foglio di mappa 65, vano scale contraddistinto dal civico 11, s.s.a.

Cantina: corridoio a comune, particella 1124 sub 784, particella 1124 sub 786 del foglio di mappa 65, s.s.a.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano l'appartamento risulta individuato sul foglio di mappa **65** dalla particella:

- **1124 sub 753**, viale Giacomo Matteotti 13, piano terra, categoria A/2, classe quinta, consistenza sette vani, superficie catastale di mq. 110 e di mq. 110 escluse aree scoperte, rendita di Euro 777,27 (*per quanto riguarda l'abitazione*) ciò a seguito di variazione per variazione nel classamento del 01/04/2019 n.9926.1/2019 protocollo n. FI037641; variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 29/03/2018 in atti dal 30/03/2018 n.13509.1/2018 protocollo n. FI0041910; variazione nel classamento del 09/02/2010 n.3670.1/2010 protocollo n.FI0042661; variazione per frazionamento e fusione del 19/02/2009 n.4011.1/2009 protocollo n.FI0055796; in precedenza derivante da vari immobili soppressi come risulta dalla visura storica.
- **1124 sub 605**, viale Giacomo Matteotti 35, piano seminterrato, categoria C/6, classe quinta, consistenza mq.22, superficie catastale di



mq.21 e rendita di Euro 161,34 (*per quanto riguarda l'autorimessa con annessa cantina*) ciò a seguito di variazione nel classamento del 26/01/2010 n.1838.1/2010 protocollo n. FI0025275; variazione per divisione del 04/02/2009 n.2578.1/2009 protocollo n. FI0037884; variazione come particella 1124 sub 504 per fusione del 19/01/2009 n.1096.1/2009 protocollo n.FI0015903; in precedenza derivante da vari immobili soppressi come risulta dalla visura storica.

- **1124 sub 785**, viale Giacomo Matteotti 13, piano seminterrato, categoria C/2, classe quarta, consistenza mq.6, superficie catastale di mq.6 e rendita di Euro 43,38 (*per quanto riguarda la cantina*), ciò per variazione nel classamento del 09/02/2010 n.36690.1/2010 protocollo n.FI0042660; variazione per frazionamento e fusione del 19/02/2009 n.4011.1/2009 protocollo n.FI0055796; in precedenza derivante da vari immobili soppressi come risulta dalla visura storica

I beni comuni non censibili sono individuati sul foglio di mappa 65 dalle particelle:

- 1124 sub 687 (vano scala) a comune dei subalterni da 752 al 765, dal sub 782 al sub 789 ed ai sub 732 e 916 della particella 1124

- 1124 sub 697 (corridoio) a comune ai sub 732,764 e dal sub 782 al sub 789 della particella 1124

- 1124 sub 703 - locale a comune di tutti i subalterni della particella 1124

- 1124 sub 704 - locale a comune di tutti i subalterni della particella 1124

- 1124 sub 705 (autoclave) a comune dei subalterni da 717 a 722, da



724 a 737, da 739 a 765, da 790 a 821, da 828 a 829, da 831 a 872, ai sub 707, 907, 908, 916, 917 della particella 1124

- 1124 sub 706 (rampa) a comune dal sub 514 al sub 536 e dal sub 538 al sub 666 della particella 1124

- 1124 sub 708 (rampa) a comune dal subalerno 565 al subalerno 666 della particella 1124

- 1124 sub 711 – scala a comune dal sub 565 al sub 666 della particella 1124

- 1124 sub 712 - scannafosso a comune di tutti i subalerni della particella 1124

- 1124 sub 713 – locale a comune dei subalerni da sub 717 a sub 825, ai sub 505,506,508 e 509

- 1124 sub 716 – passaggio a comune di tutti i subalerni della particella 1124

- 1124 sub 914 - resede a comune di tutti i subalerni della particella 1124

- 1179 – resede a comune di tutti i subalerni della particella 1124

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento alla disciplina del D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005, successivi D.Lgs n. 311/2006 e DL n.63 del 21/06/2013, nonché alla L.R.T. 39/2005 e successive modifiche, risulta che l'abitazione è dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 14/01/2022 , a firma [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri di [REDACTED], da cui risulta che ricade in classe energetica F e che tale Attestato è stato inviato per via telematica al



Siert della Regione Toscana in data 14/01/2022 con l'identificativo 0000432675 (si precisa che tale Attestato ha validità fino al 31/12/2023 in quanto l'impianto di riscaldamento allo stato attuale non è funzionante).

TABELLE MILLESIMALI

L'appartamento, la cantina e l'autorimessa con cantina fanno parte del Condominio Valmarina amministrato dalla società [REDACTED], a seguito di quanto fornito da questa ultima risulta che all'abitazione, individuata dalla particella 1224 sub 753, alla cantina, individuata dalla particella 1124 sub 785, ed all'autorimessa, individuata dalla particella 1224 sub 605, spettano i seguenti millesimi:

- spese generali = millesimi 7,44 (abitazione - sigla 13/2)
- spese scala millesimi 38,23 (abitazione - sigla 13/2)
- spese generali = millesimi 0,42 (autorimessa e cantina - box 2 2/40)
- spese generali = millesimi 0,14 (cantina - sigla CANT/46)

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 27/12/2021, risulta quanto segue:

nominativo: [REDACTED]

- nota trascrizione n.8339 R.P. del 24/11/2005

Con atto di compravendita [REDACTED] del 16/11/2005



rep.69893/8697 la

spa vendeva alla Società

per la quota 3667/10000, alla

Edificatrice per la quota di 2056/10000 ed alla Cooperativa

Cooperativa per la quota

4277/10000.....beni in Calenzano in via Matteotti e via

V.Emanuele.....foglio di mappa 65, Catasto Terreni particelle

67,68,69,63,64...Catasto Fabbricati foglio 65, particelle 162 sub 1,

sub 2, particelle 163 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, particella

164 sub 2, sub 3, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, particelle 165 sub 1, sub 2,

sub 3, sub 4, sub 5,sub 6....

- nota iscrizione n.4927 R.P. del 24/11/2005

Ipoteca volontaria con atto del 16/11/2005

rep.69894/8698 a seguito di mutuo condizionato per l'importo di Euro

24.000.000,00 (capitale Euro 16.000.000,00) per la durata di anni

quindici.....a favore contro Cooperativa

Edificatrice, Società Cooperativa

Edificatrice Cooperativa

Edificatrice.....immobili e terreni in Calenzano in viale G.Matteotti e

via V.Emanuele.....foglio di mappa 65, Catasto Terreni particelle 67,

68,69 e 63..... Catasto Fabbricati particelle 162 sub 1 e sub 2, 163

sub 1,2,3,4,5 e 64, particelle 164 sub 2,3,6,7,8 e 9, particelle 165 sub

1,2,3,4,5 e 6

Annotazione n.1303 R.P. del 06/07/2010

per frazionamento in quota (vedi iscrizione 4927 del 24/11/2005) con



atto [redacted] del 17/05/2010 rep.75757/13223,..... le unità immobiliari oggetto di perizia sono così descritte: l'abitazione e la cantina alla unità negoziale n.29 dell'annotazione individuata dalla particelle 1124 sub 753 e 1124 sub 785 risultano gravate da ipoteca di Euro 355.500,00 di cui Euro 237.000,00 in linea capitale (si precisa che in tale unità negoziale è compresa anche la particella 1124 sub 608 venduta a terzi).....l'autorimessa alla unità negoziale n.49 dell'annotazione individuata dalla particelle 1124 sub 605 risulta gravata da ipoteca di Euro 19.500,00 di cui Euro 13.000,00 in linea capitale.....

- nota trascrizione n.7055 R.P. del 30/10/2009

Con atto di divisione [redacted] del 16/10/2009 rep.75134/12714 al quale intervengono la Cooperativa Edificatrice [redacted] Società Cooperativa Edificatrice [redacted] Cooperativa Edificatrice vengono assegnate alla Cooperativa [redacted] varie unità immobiliari ubicate in Comune di Calenzano in viale G.Matteotti..... fra le quali le particella 1124 sub 753, 1124 sub 785 e 1124 sub 605 del foglio di mappa 65.....

- nota trascrizione n. 4408 R.P. del 16/06/2017

Destinazione per fini meritevoli di tutela con atto [redacted] del 13/06/2017 rep.22478/11926..... la Cooperativa Edificatrice [redacted] apposizione di vincolo di destinazione a favore della società [redacted] s.r.l.....unità immobiliari in Calenzano in viale G.Matteotti, Catasto



Fabbricati foglio di mappa 65, **particelle 1124** sub 718, 724, 740, **753**, 757, 759, 594, **605**, 609, 648, 652, 664, 665, 768, 775, **785**, 780, 781, 684, 686, 687, 694, 696, 698, 703, 704, 705, 706, 708, 709, 711, 712, 713, 716, 914 e particella 1179....

- 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 [REDACTED] Cooperativa in Liquidazione.....contro Cooperativa Edificatrice [REDACTED] [REDACTED] 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.

4° Quesito– Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Calenzano il fabbricato ospitante le unità immobiliari in oggetto ricade in area contrassegnata con la sigla B1 – Insediamenti consolidati disciplinati dall'art.37 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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:



- Piano di Recupero presentato al Comune di Calenzano in data 07/04/1999 con protocollo n.7849 approvato dal Consiglio Comunale in data 24/11/2000 con Delibera n.111 e successiva convenzione de 05/02/2003 notaio Palazzo rep.41749/6088 registrata a Firenze l'11/02/2003 e trascritta a Prato il 22/02/2003 al n.1344 R.P.
- autorizzazioni edilizie n.40/97 del 10/03/1997 e n.35/99 del 12/02/1999 per demolizione del precedente edificio
- concessione edilizia n.83 del 29/04/2003 successivamente volturata in data 17/09/2004 ed in data 30/11/2005
- permesso di costruire a variante n.80/2006 (pratica 133/2005 rilasciata il 28/09/2006
- permesso di costruire a variante n.14/2008 (pratica 465 bis/2007 rilasciata il 14/02/2008
- varianti finali (art.39 L.R.Toscana 52/1999 e 1/2005) depositate rispettivamente in data 10/03/2009 protocollo n.5544 ed in data 20/05/2009 protocollo n.11017
- richiesta agibilità e abitabilità presentate in data 14/04/2009 protocollo n.8069 ed in data 03/06/2009 protocollo n.12062
- CILA Interventi di Edilizia Libera del 13/03/2018 protocollo n.6969 pratica 82 inerente la realizzazione della parete zona ingresso.

Con riferimento ai grafici allegati alla variante finale (10/03/2009 protocollo n.5544) ed alla Cila-edilizia libera, la sottoscritta non ha riscontrato particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne ed esterne.



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

7° Quesito – L'abitazione è libera da persone e cose; nella cantina sono presenti alcuni materiali oltre a due biciclette da adulti una da bambino; nell'autorimessa sono presenti quattro porte da interni ed alcuni pacchi di mattonelle.

8° Quesito – Non esistono vincoli particolari.

9° Quesito - La metodologia seguita per la determinazione del valore dell'appartamento, della cantina e dell'autorimessa con cantina 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 della sottoscritta.

Il complesso immobiliare in oggetto si trova ubicato a poche decine di metri della stazione ferroviaria di Calenzano posta alla fine del viale G.Matteotti, sulla parte tergale risulta distaccato dalla ferrovia da una zona a parcheggio pubblico con alberature, mentre sul lato opposto al viale è ubicata un'ampia zona rialzata a verde condominiale oltre la quale è presente un alto e vecchio ed



edificio ospitante il “Molino Borgioli”. Lungo via di Prato ed a poche decine di metri dal viale G.Matteotti è presente un’ampia rotonda sulla quale si innestano: a monte la viabilità in direzione di Barberino di Mugello; a valle la viabilità con sottopasso ferroviario verso la viabilità a scorrimento veloce Perfetti-Ricasoli, che collega Prato-Campi Bisenzio e Sesto Fiorentino, ed anche verso il vicino grande complesso commerciale de “I Gigli”; ad ovest via di Prato prosegue verso la frazione di La Querce del Comune di Prato, mentre ad est si dirige verso Sesto Fiorentino e comprende una estesa area per buona parte edificata con fabbricati industriali e commerciali collegata al casello di Calenzano della autostrada A1 distante un paio di chilometri. In prossimità del complesso immobiliare in oggetto e su ambedue i lati di via di Prato sono presenti vari fabbricati, edificati a partire dagli anni cinquanta e sessanta del secolo scorso, che ospitano abitazioni, magazzini, edifici artigianali e 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, la sottoscritta, effettuate le opportune considerazioni e conseguenti deduzioni, esprime il valore dell’appartamento, della cantina e dell’autorimessa con cantina come qui di seguito descritto.

Superficie commerciale netta = mq.100,60

Valore al metroquadrato di superficie netta= Euro 2.300,00

VALORE COMPLESSIVO



Mq. 100,60 x Euro 2.300,00/mq. = **Euro 231.400,00** (duecentotrentunomilaquattrocento/00) compreso arrotondamento.

li 20 gennaio 2022

Il Perito
(Geom. Lucia Aldrovandi)

Allegati:

- dodici foto
- planimetrie catastali dell'appartamento, dell'autorimessa con cantina e della cantina
- visure storiche catastali
- Attestato di Prestazione Energetica

=====

