

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 12 Matteotti

CALENZANO – viale Giacomo Matteotti 11

Appartamento: foglio di mappa 65 - particella 1124 sub 751

Autorimessa con cantina: foglio 65 - particella 1124 sub 611

LEGENDA

<u>1° Quesito</u> - Descrizione immobile	pag.	3-7
Calcolo superfici netta e commerciale	pag.	7-8
Confini	pag.	8
Rappresentazione Catastale	pag.	8-10
Attestato Certificazione Energetica	pag.	10-11
Tabelle millesimali	pag.	11
<u>2° Quesito</u> - Visure ipotecarie	pag.	11-13
<u>3° Quesito</u> – Verifica corrispondenza catastale	pag.	14
<u>4° Quesito</u> – Indicazione urbanistica	pag.	14
<u>5° Quesito</u> – Conformità edilizia	pag.	14-15
<u>6° Quesito</u> – Vendita in unico lotto	pag.	15
<u>7° Quesito</u> – Stato libero o occupato	pag.	15



8° Quesito – Vincoli pag. 15

9° Quesito – Valutazione pag. 15-17

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 a faccia vista esterna; pareti interne in laterizio forato intonacate e tinteggiate.

L'appartamento in oggetto ha accesso dal vano scale



contraddistinto dal numero civico 11 di viale Giacomo Matteotti, è posto al piano terzo e quarto a destra per chi sale le scale, individuato dall'interno 12, risulta composto da soggiorno con angolo cottura, due vani, disimpegno, bagno, ripostiglio, terrazzo a loggia frontale e terrazzo a lastrico solare al piano sovrastante con accesso da scala esterna; quale pertinenza è inoltre compresa un'autorimessa con cantina ubicata al piano seminterrato, la sesta a sinistra per chi esce dal vano scale condominiale.

Dal portoncino d'ingresso si entra nel soggiorno, avente forma quasi rettangolare ed una superficie di mq. 21,70 circa, dotato sulla parete perimetrale, a destra per chi entra, di portafinestra di accesso ad un terrazzo in parte a loggia di forma irregolare, avente una superficie di mq. 7,43 circa, delimitato da parapetto in muratura con sovrastante ringhiera, ove sul lato a sinistra, per chi esce dal soggiorno, è ubicata una scala in ferro di accesso al piano superiore ove è presente un ampio terrazzo a lastrico solare, sul lato destro sono invece posizionati la caldaia pensile del riscaldamento ed un pilozzo con attacco e scarico acqua.

Nel soggiorno oltre una corta parete dotata di un'ampia apertura centrale, posta dinanzi alla porta d'ingresso dal vano scale, è posto l'angolo cottura avente una larghezza di ml.1,90 circa, dotato di finestra sulla parete esterna e con rivestimento sulle pareti in mattonelle di ceramica 20x20 con altezza di ml.1,60 circa; il soggiorno presenta una lunghezza massima di ml.5,60 ed una larghezza di ml.4,11 circa lato scale e di ml.3,76 circa lato angolo



cottura, nell'angolo subito a sinistra del portoncino d'ingresso e nell'angolo destro tergale sono presenti alcuni ingrossamenti e/o restringimenti nella muratura.

A sinistra del porta d'ingresso è presente un basso muretto ed un passaggio aperto, delimitato da lama di muro lato angolo cottura, di accesso al disimpegno, avente dimensioni di ml.2,46x1,65 circa sul quale si aprono, da sinistra verso destra, le porte:

- del bagno avente forma alquanto irregolare, una superficie di mq.4,56 circa con larghezza compresa di ml.1,55 all'inizio e di ml.1,85 nella parete tergale, la lunghezza è di ml.2,58 circa, dotato di finestra e con la presenza di alcuni ringrossi sulle pareti laterali; le pareti sono rivestite in mattonelle di ceramica 20x20 di colore rosato per un'altezza di ml.2,00 circa, sanitari in porcella comprendenti wc e bidet, manca il lavandino ma sono presenti i vari attacchi, è presente una cabina doccia rialzata la quale presenta alcune funzioni per idromassaggio;
- di una camera avente larghezza di ml.2,55 circa e lunghezza di ml.3,82 parete sinistra e ml.4,08 sulla destra, dotata di ampia finestra sulla parete esterna;
- di una camera della superficie di mq.13,80 avente forma irregolare una larghezza di ml.3,07 e lunghezza compresa fra ml.4,10 e ml.4,86 circa a causa allargamento sul lato destro fra la porta e la parete esterna;
- infine un ripostiglio posto sul lato destro del disimpegno, avente dimensioni di ml.1,91x1,03 circa privo di finestra.



Salite le scale in ferro, poste nel terrazzo, si accede al piano superiore ove è presente un ampio lastrico solare di quasi rettangolare, avente una superficie netta di mq.63,65 circa escluso scale e con dimensioni di ml.5,80 circa di larghezza ed una lunghezza massima di ml.12 circa; lungo tre lati del perimetro laterale è presente un basso muretto con ringhiera, intervallato da una serie di larghe colonne rettangolari collegate nella parte superiore da un elemento orizzontale di rigiro; il quarto lato è costituito per la maggior parte da un muro di divisione con altro lastrico; un basso parapetto delimita le scale.

Le finiture interne dell'abitazione comprendono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; il pavimento è in monocottura 30x30 di colore chiaro in tutti i vani, bagno compreso; zoccolino battiscopa in legno con finitura noce; parziale rivestimento in mattonelle 20x20 circa nella zona angolo cottura per un'altezza di ml.1,60 circa; nel bagno è presente un rivestimento in mattonelle di ceramica 20x20 con altezza ml.2,00; pavimento del lastrico solare e del terrazzo in cotto 15x30; porte interne in legno finitura noce 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 terrazzo a loggia, radiatori in alluminio preverniciato; sanitari in porcellana accessoriati con rubinetteria cromata a miscelatore, manca il lavandino ed è presente una doccia con alcune funzioni; impianto elettrico dotato di quadro generale e salvavita, interruttori e placche in polimero di colore nero; è presente impianto videocitofonico;



predisposizione aria condizionata nel soggiorno e nelle camere.

L'appartamento, si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso, essendo non abitato non è dato sapere sul corretto funzionamento degli impianti; alcune mattonelle del pavimento, quasi al centro del soggiorno, presentano una fessurazione trasversale.

L'autorimessa posta al piano seminterrato, la sesta sul lato sinistro per chi esce dal vano scale condominiale contraddistinto dal numero civico 11, ha forma quasi rettangolare una lunghezza media di ml.5,52 circa ed una larghezza di ml.2,89 circa; sulla parete tergale si apre una porta che permette di accedere ad un piccolo vano delle dimensioni di ml.2,89x1,71 circa destinato a cantina e privo di finestre; l'altezza interna è di ml.3,31 circa, pareti 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; è presente un parziale impianto elettrico.

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 le pareti perimetrali sono stondate)* risulta così suddivisa:

- soggiorno con angolo cottura = mq. 21,70
- disimpegno = mq.4,05
- bagno = mq. 4,56
- ripostiglio = mq1,91



- camera grande = mq. 13,80
- camera piccola = mq. 10,07
- terrazzo in parte a loggia = mq. 7,43
- terrazzo a lastrico = mq. 63,65 (escluso scala)
- autorimessa = mq. 15,89
- cantina = mq. 4,94

La superficie totale calpestabile dell'abitazione assomma a mq. 56,09 con altezza di ml. 2,80 oltre a mq. 7,43 di terrazzo parte a loggia, a mq. 63,65 di terrazzo a lastrico, mq. 15,89 di autorimessa e ma. 4,94 di cantina ambedue con altezza di ml. 3,31 circa.

SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

mq. 56,09 (abitazione) + mq. $7,43 \times 0,30$ (terrazzo in parte a loggia) + mq. $63,65 \times 0,15$ (terrazzo a lastrico) + mq. $15,89 \times 0,50$ (autorimessa) + mq. $4,94 \times 0,25$ (cantina) = mq. 77,04

CONFINI

- appartamento: vano scale, particella 1124 sub 750 e 1124 sub 740 del foglio 65, aree scoperte condominiali su due lati, s.s.a.
- autorimessa e cantina: corsia di scorrimento a comune, particelle 1124 sub 610, 1124 sub 697 e 1124 sub 612 del foglio 65, s.s.a.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano l'appartamento e l'autorimessa con cantina risultano individuati sul foglio di mappa 65 dalle particelle:

- **1124 sub 751**, viale Giacomo Matteotti 11, piano terzo e quarto,



categoria A/2, classe quarta, consistenza 5,5 vani, superficie catastale di mq. 85 e di mq. 71 escluse aree scoperte, rendita di Euro 511,29 (per quanto riguarda l'abitazione), ciò a seguito di variazione nel classamento del 09/02/2010 n.3669.1/2010 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.

- **1124 sub 611**, viale Giacomo Matteotti 35, piano seminterrato, categoria C/6, classe quinta, consistenza mq.21, superficie catastale mq.20 e rendita di Euro 154,01 (per quanto riguarda l'autorimessa con cantina), ciò a seguito di variazione nel classamento del 26/01/2010 n.1838.1/2010 pratica n.FI0025275; variazione per divisione del 04/02/2009 n.2578.1/2009 pratica n.FI0037884; variazione per fusione del 19/01/2009 n.1096.1/2009 pratica n.FI0015903; in precedenza derivante da altri immobili soppressi come risulta dalla visura storica.

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

- 1124 sub 686(vano scala) a comune dei subalterni da 740 a 751, da 775 a 781 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 subalterni della particella 1124

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

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

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

- 1179 – resede a comune di tutti i subalterni 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 04/05/2022, a firma [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri [REDACTED], da cui risulta che ricade in classe energetica G e che tale Attestato è stato inviato per via telematica al



Siert della Regione Toscana in data 04/05/2022 con l'identificativo 0000480320 (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 ed il posto auto coperto 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 751, ed all'autorimessa con cantina, individuate dalla particella 1224 sub 661, spettano i seguenti millesimi:

- spese generali = millesimi 8,090 (abitazione - sigla 11/1)
- spese scala millesimi 188,810 (abitazione - sigla 11/1)
- spese generali = millesimi 0,41 (autorimessa e cantina – box 2/44)

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 06/04/2022, 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 [REDACTED]

[REDACTED] vendeva alla Società Cooperativa Edificatrice



per la quota 3667/10000, alla [REDACTED]
Edificatrice per la quota di 2056/10000 ed alla Cooperativa
[REDACTED] 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 [REDACTED] 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 di [REDACTED] contro Cooperativa
Edificatrice [REDACTED], Società Cooperativa
Edificatrice [REDACTED] e [REDACTED]

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,.....*l'unità
immobiliare oggetto di perizia destinata ad abitazione, descritta alla*



unità negoziale n.27 dell'annotazione, individuata dalla particella 1124 sub 751, risulta gravata da ipoteca di Euro 249.000,00 di cui Euro 166.000,00 in linea capitale.....

- annotazione n.831 R.P. del 29/06/2012

Restrizione beni (riferita alla iscrizione 4927 del 24/11/2005) con atto [redacted] del 11/06/2012 rep.77795/14926 veniva cancellata come descritto alla unità negoziale n.1 la quota di iscrizione (già menzionata nell'annotazione 1303 del 06/07/2010 del frazionamento in quota alla unità negoziale n.28) gravante sulla unità immobiliare individuata sul foglio di mappa 65 dalla particella 1124 sub 611 (autorimessa con cantina oggetto della presente perizia)

- 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] Cooperativa, la Società Cooperativa [redacted] e la [redacted] Cooperativa Edificatrice vengono assegnate alla Cooperativa [redacted] Cooperativa varie unità immobiliari ubicate in Comune di Calenzano in viale G.Matteotti fra cui le particelle 1124 sub 751 e 1124 sub 661 del foglio 65.....

- 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 [redacted] 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.

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

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

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

7° Quesito – L'abitazione e l'autorimessa con cantina sono libere da
persone; nel soggiorno è presente un divano a tre posti, alcune
mattonelle del pavimento, come già sopra detto, presentano una
fessurazione; nel bagno manca il lavandino ed è presente un box
doccia dotato di alcune funzioni per idromassaggio; nell'autorimessa è
presente una porta in legno oltre ad un pancale in legno.

8° Quesito – Non esistono vincoli particolari.

9° Quesito - La metodologia seguita per la determinazione del valore



dell'appartamento 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 tergoale 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 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 e dell'autorimessa con cantina come segue.

Superficie commerciale netta = mq. 77,04

Valore al metroquadrato di superficie netta= Euro 2.300,00

VALORE COMPLESSIVO

mq. 77,04 x Euro 2.300,00/mq. = Euro **177.200,00**(centosettantasettemiladuecento/00) compreso arrotondamento,

li 06 maggio 2022

Il Perito
(Geom. Lucia Aldrovandi)

Allegati:

- dodici foto interne ed esterne
- planimetrie catastali dell'appartamento e dell'autorimessa con cantina
- visure storiche catastali dell'abitazione e dell'autorimessa
- Attestato di Prestazione Energetica



