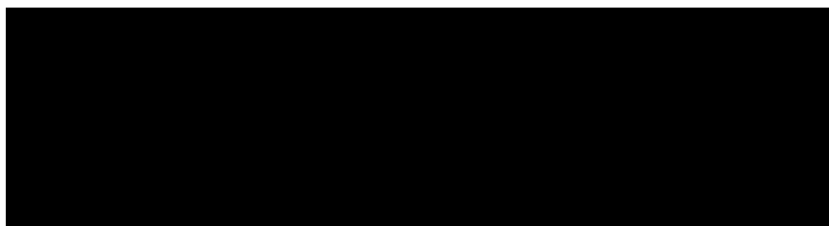


TRIBUNALE DI PRATO

Fallimento n°: 24/2020



Giudice D.: Dott. Enrico Capanna
Curatori: Dott. Stefano Conti e Dott.ssa Elisabetta Faggi

Perizia estimativa

Immobile in PRATO – Località “Santa Lucia” – via degli Abatoni, 11/11
“CITADELLA 1 – LOTTO 11/CIT1”

Geom. Samantha Troiano

SOMMARIO

A. Premessa.....	2
B. Oggetto dell'incarico.....	2
C. Descrizione dell'immobile.....	3
C.1. Caratteristiche generali.....	3
C.2. Caratteristiche interne ed esterne.....	3
C.3. Situazione impiantistica.....	4
C.4. Adempimenti in relazione al D. Lgs. n° 192/2005.....	4
D. Proprietà e provenienze.....	4
E. Situazione ipotecaria dell'immobile.....	5
E.1. Iscrizioni ipotecarie.....	5
E.2. Trascrizioni di pignoramenti.....	5
E.3. Trascrizioni di domande giudiziali.....	5
E.4. Altre informazioni sul bene oggetto di stima.....	5
F. Rappresentazione catastale dell'immobile.....	7
G. Dati urbanistici dell'immobile.....	9
G.1. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	9
G.2. Conformità dei beni alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....	9
H. Stato occupazionale dell'immobile.....	11
I. Valutazione.....	11
I.1. Caratteristiche della zona.....	11
I.2. Condizioni del mercato immobiliare.....	12
I.3. Criterio di stima.....	13
J. Valore dell'immobile.....	16
K. Formazione del lotto “11/CIT1” con confini e dati catastali.....	16

RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta geometra Samantha Troiano, nata a Prato l'8 gennaio 1993, libera professionista, con studio in Prato, via Pollative, 46/G, in data 22 febbraio 2021, congiuntamente al geometra Giacomo Gacci, con studio in Prato, via Migliore di Cino, 4, al geometra Leonardo Coppi, con studio in Prato, via Francesco Ferrucci, 346, e alla geometra Lucia Aldrovandi, con studio in Vaiano (PO), via Fratelli Cervi, 2, ha ricevuto incarico dai Curatori Fallimentari Dott. Stefano Conti e Dott.ssa Elisabetta Faggi (nominati dalla Dott.ssa Raffaella Brogi del Tribunale di Prato, oggi sostituita dal Dott. Enrico Capanna), in qualità di esperto estimatore per procedere alla stima del valore degli immobili di cui alla procedura di Fallimento n° 24/2020, sentenza del 23 giugno 2020.

Si precisa che, a seguito della comunicazione dell'incarico pervenuta alla scrivente e ai colleghi da parte dei suddetti Curatori, in accordo con questi ultimi si è deciso di spartire la mole di beni da stimare, e quindi tutte le operazioni peritali necessarie; quindi ogni tecnico ha proceduto ai sopralluoghi, accertamenti e valutazione di determinati beni di cui alla procedura.

Il presente elaborato si riferisce al bene sito in Comune di PRATO, località "Santa Lucia", via degli Abatoni, 11/11 – intervento denominato "CITTADELLA 1" – costituente il LOTTO 11/CIT1.

A. Premessa.

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato e accertata l'attuale proprietà dell'immobile, il tecnico incaricato organizzava un sopralluogo sullo stesso per l'inizio delle operazioni peritali in data 24 marzo 2022.

Durante il primo sopralluogo, si dava corso al mandato, prendendo visione dell'immobile in parola ed eseguendo i necessari rilievi metrici e fotografici.

Successivamente, dopo gli eventi alluvionali del 2 novembre 2023, che hanno colpito in diverse zone la città di Prato e le zone limitrofe, nonché la frazione di S. Lucia, ove insiste l'unità immobiliare in parola, sono stati eseguiti, nei giorni immediatamente successivi, vari sopralluoghi, anche se fortunatamente la stessa unità immobiliare non è stata colpita direttamente dagli eventi alluvionali.

B. Oggetto dell'incarico.

Il compito demandato alla sottoscritta è quello di valutare con la massima obiettività ed in modo imparziale e disinteressato il bene immobile in oggetto, sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

La seguente valutazione del bene sarà fatta nelle condizioni in cui esso si trova oggi, secondo l'apprezzamento di mercato nel momento attuale e nell'immediato futuro che sia possibile prevedere.

In altri termini la stima, ovvero la riduzione in denaro del valore dell'immobile, deve determinare il reale valore che lo stesso ha attualmente in commercio; cioè si dovrà attribuire quel valore che, con la più alta probabilità, si potrebbe oggi realizzare, in una libera contrattazione di compravendita, in un normale regime di mercato, considerando ordinari i fatti, le cose e le persone implicate nella stima.

Non avendo un classico quesito articolato in più punti a cui rispondere, ho proceduto alla determinazione del valore dell'immobile, come specificatamente richiesto, sperando contemporaneamente tutti i tradizionali accertamenti previsti nelle perizie legali riguardanti i beni immobili, ovvero la normale *due diligence* di prassi.

C. Descrizione dell'immobile.

C.1. CARATTERISTICHE GENERALI.

L'immobile in questione è posto in Prato, località "Santa Lucia", via degli Abatoni, n.c. 11/11.

In particolare trattasi di una **unità immobiliare a uso commerciale**, posta al piano terra di un edificio condominiale di più ampie dimensioni, facente parte di un vasto complesso avente le caratteristiche di un piccolo borgo, suddiviso in vari corpi di fabbrica piuttosto variegati, disposti complessivamente su quattro piani fuori terra, oltre piano interrato; si precisa che i piani terra sono per la maggior parte a destinazione commerciale e/o servizi.

L'ingresso all'unità in parola avviene in corrispondenza del civico 11/11, precisando che un secondo ingresso è posta dalla parte opposta al primo senza numero civico; essa è costituita da n° 2 vani ad uso commerciale, oltre n° 2 grandi ambienti definiti "senza permanenza di addetti" in quanto privi dei corretti rapporti di aero-illuminazione prescritti, ripostiglio, deposito, ingresso e servizio igienico con antibagno.

CONFINI: parti comuni su più lati, via degli Abatoni, s.s.a. e più recenti confini.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 151,00, così calcolata e ripartita:

Destinazione	DIM 1 x DIM 2	Sup. lorda (mq)	Piano	Coefficiente		Superficie comm.le (mq)
NEGOZIO SUB. 57	1,00 x 150,85	150,85	piano T	1,00	=	150,85
					arrotond.	0,15
					TOTALE	151,00

I coefficienti di ragguaglio sono stati scelti confrontando e valutando approfonditamente quelli che risultano codificati dalle specifiche normative del settore (norma UNI 10750, indicazioni de "Il Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore", D.P.R. 138/98 - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 12480 del 26.03.1966) e, comunque adattandoli al caso in esame, così da valutare al meglio i beni che formano oggetto di stima.

E' pertinenza dell'unità immobiliare sopra descritta la relativa quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come risultano dall'art. 1117 del Codice Civile e dall'allegato elaborato planimetrico (allegato "B").

C.2. CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

La struttura portante del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai latero-cementizi, con copertura a falde. L'edificio, con facciate intonacate e tinteggiate, caratterizzate da un rivestimento in corten nella porzione superiore, e da un rivestimento in pietra al piano terra, si presenta in buone condizioni di manutenzione generale.

Da un punto di vista statico il fabbricato non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Le caratteristiche e finiture interne sono le seguenti:

- *pavimenti interni: in ceramica commerciale e parquet di tipo laminato;*
- *intonaci interni: civili tradizionali tinteggiati;*
- *porte interne: in legno di buona fattura;*
- *portoncino di ingresso: in alluminio con vetro camera;*
- *infissi esterni: in alluminio con vetro camera;*
- *il servizio igienico, con rivestimenti e pavimenti in ceramica, è corredato di sanitari di porcellana di tipo commerciale.*

L'unità immobiliare ha le seguenti dotazioni impiantistiche:

- *impianto elettrico: allacciato alla pubblica fornitura Enel; impianto sotto traccia;*
- *impianto idrico-sanitario: ACS con caldaia a gas metano;*
- *impianto di riscaldamento/climatizzazione: riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e fan coil (radiatori nel servizio igienico); raffrescamento con fan coil e unità moto condensante esterna.*

Il tutto come più e meglio visualizzato nella documentazione fotografica (allegato "A") e nella planimetria

catastale (allegato "B").

C.3. SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento sono di recente realizzazione e funzionanti.

Per essi, soggetti alla normale manutenzione ordinaria, la proprietà ha fornito la certificazione di conformità di cui alla Legge n° 46/90, oggi abrogata dal D.M. n° 37 del 22.01.2008 (comunque reperibili presso gli uffici comunali - vedi deposito per impianti prot. n° 5143 del 14/01/2010).

C.4. ADEMPIMENTI IN RELAZIONE AL D. LGS. N° 192/2005

In relazione al disposto dell'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n° 192 e successive modifiche ed integrazioni, l'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Lorenzo Migliorini di Lastra a Signa in data 28 febbraio 2023, avente validità 10 anni.

Esso è stato depositato al Comune di Prato in data 2 marzo 2023 con prot. n° 49087 (ACE 122-2023), ovvero trasmesso alla Regione Toscana attraverso il portale dedicato SIERT in data 28 febbraio 2023, con identificativo id: 0000581377.

Dalla suddetta certificazione, allegata alla presente unitamente alla prova di avvenuto deposito e trasmissione risulta che l'immobile in questione ricade in classe energetica "D", con un EPgl,nren pari a 210,52 kWh/m²anno.

D. Proprietà e provenienze.

L'unità immobiliare è di proprietà della

[REDACTED], la quale ha edificato l'intero fabbricato di cui fa parte, su area parzialmente derivante dalla demolizione di una preesistente costruzione industriale e sue aree scoperte di pertinenza, il tutto pervenuto in forza di atto di compravendita rogato Dott.ssa Francesca Volkhart, notaio in Prato, in data 1° agosto 2005, Rep. n° 14.591, Fasc. n° 3.739, registrato a Prato il 2 agosto 2005 al n° 7.187 e ivi trascritto il 3 agosto 2005 al n° 5.988 di R.P.; in detto atto i venditori, ognuno per la quota di proprietà di ½ ciascuno e quindi per l'intero, erano [REDACTED] con sede in Prato, [REDACTED], e [REDACTED], con sede in Prato, [REDACTED], mentre i beni oggetto di trasferimento erano allora identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio n° 16 dalla particella 132/sub.500, dalla particella 95/sub.4, "graffata" alla particella 132/sub.3 e dalla particella 96, quale "bene comune non censibile" delle UIU che precedono e al Catasto Terreni del medesimo Comune e nello stesso foglio dalle particelle 104 e 2137.

All'Impresa [REDACTED] i beni erano pervenuti, in date anteriori al ventennio, in forza di:

- atto di compravendita autenticato Dott. Riccardo Sordi, notaio in Prato, in data 16 ottobre 2000, Rep. n° 35.552, Fasc. n° 18.665, registrato a Prato il 31 ottobre 2000 al n° 10.620 e ivi trascritto il 31 ottobre 2000 al n° 6.198 di R.P. - relativamente alle UIU identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio n° 16 dalla particella 94/sub.1 e dalla particella 95/sub.1, poi divenute particella 95/sub.4, "graffata" particella 132/sub.3;
- atto di compravendita rogato Dott.ssa Francesca Volkhart, notaio in Prato, in data 8 luglio 2002, Rep. n° 6.974, Fasc. n° 1.274, registrato a Prato il 24 luglio 2002 al n° 1.751 e ivi trascritto il 18 luglio 2002 al n° 5.027 - relativamente all'UIU identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio n° 16 dalla particella 132/sub.500, precisando che nella vendita era ricompresa la quota di comproprietà della corte a comune identificata dalla particella 96, come bene comune non censibile, nonché al Catasto Terreni del medesimo comune e nello stesso foglio dalle particelle 104 e 2137.

E. Situazione ipotecaria dell'immobile.

Alla data del 10 giugno 2024 a carico della [REDACTED], con riferimento al bene oggetto di stima, risultano le seguenti formalità:

E.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **ISCRIZIONE n° 3.453 di Registro Particolare del 3.08.2005**, IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio per la complessiva somma di € 21.000.000,00 a garanzia dell'importo di € 10.500.000,00 in linea capitale, di cui all'atto Dott.ssa Francesca Volkhart di Prato, Rep. n° 14.592, Racc. n° 3.740 del 1.08.2005,
 - a favore: "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A." con sede in Roma, C.F. 00651990582;
 - contro: [REDACTED], come sopra generalizzata; gravante sull'intera proprietà del bene in oggetto (allora, per più ampia consistenza, Comune di Prato – C.F. F. 16, p.lla 132/500, p.lla 95/4, p.lla 132/3, p.lla 96, C.T. F. 104 e 2137).
- **ANNOTAZIONE n° 1.311 di Registro Particolare del 15.07.2011**, ANNOTAZIONE PER FRAZIONAMENTO DI QUOTA all'iscrizione n° 3.453 di R.P., per la complessiva somma di € 410.000,00 a garanzia dell'importo di € 205.000,00 in linea capitale, di cui all'atto Dott.ssa Francesca Volkhart di Prato, Rep. n° 21.607, Racc. n° 8.214 del 14.06.2011,
 - a favore: "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A." con sede in Roma, C.F. 00651990582;
 - contro: [REDACTED], come sopra generalizzata; gravante sull'intera proprietà del bene in oggetto (Comune di Prato – C.F. F. 16, p.lla 2511, sub. 57).

E.2. TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

- **TRASCRIZIONE n° 4.885 di Registro Particolare del 10.07.2020**, ATTO GIUDIZIARIO – Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Prato del 17.06.2020, Rep. n° 25/2020,
 - a favore: "MASSA DEI CREDITORI" [REDACTED];
 - contro: [REDACTED], come sopra generalizzata; gravante sull'intera proprietà del bene in oggetto (Comune di Prato – C.F. F. 16, p.lla 2511, sub. 57).

E.3. TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

NESSUNA

E.4. ALTRE INFORMAZIONI SUL BENE OGGETTO DI STIMA

Dagli accertamenti esperiti in ordine all'immobile oggetto di stima è emerso che lo stesso è gravato e/o interessato da:

- oneri e vincoli nascenti dall'atto di convenzione urbanistica rogato Dott.ssa Francesca Volkhart, notaio in Prato, in data 16 marzo 2005, Rep. n° 13.926, Racc. n° 3.451, registrato a Prato il 18 marzo 2005 al n° 1.024 e ivi trascritto il 1° aprile 2005 al n° 2.370 di R.P.; in particolare si segnalano i seguenti, sanciti dal conseguente atto di cessione gratuita di aree al Comune e costituzione di servitù autenticato dal Dott. Renato Monteroppi, notaio in Prato, in data 29 ottobre 2015, Rep. n° 898, Racc. n° 594, trascritto a Prato il 6 novembre 2015 ai n°ri 6.753/6.754 di R.P.:
- ✓ servitù di fognatura a favore del Comune di Prato o Enti dallo stesso preposti per ispezione e manutenzione del "Gorone" intubato il cui tracciato è stato deviato e interrato con scatolare in c.a.p. per il tratto in corrispondenza della ristrutturazione, come da progetto autorizzato e allegato al Permesso di Costruire n° 32750 di P.G. del 19 maggio 2005, P.E. 1450/2005; detto tracciato interrato ricade sull'area posta in Prato rappresentata al Catasto

Fabbricati di detto Comune, come bene comune non censibile, nel foglio di mappa 16 dalla particella 2511 subalterno 162 nonché su porzione del subalterno 505 della particella 2511;

- ✓ servitù di uso pubblico per il solo accesso pedonale all'area al piano terra dell'intervento di ristrutturazione dell'ex fabbrica degli Abatoni (denominato "Cittadella 1") dove sono ubicati i locali ad uso commerciale e servizi. I percorsi di collegamento interni alla ristrutturazione sono rappresentati al Catasto Fabbricati di Prato, come beni comuni non censibili, nel foglio di mappa 16 dalla particella 2511 subalterno 505.

Si precisa inoltre che:

- ✓ la rampa di accesso alle autorimesse private del piano interrato relativo alla ristrutturazione dell'ex fabbrica degli Abatoni è rappresentata dalla particella 2539 del foglio 16 e che la stessa non è stata ceduta al Comune di Prato come già previsto nella convenzione sopra richiamata;
 - ✓ la corsia di scorrimento che dalla rampa di accesso di cui sopra porta alle autorimesse, è rappresentata al Catasto Fabbricati di Prato nel foglio 16 dalla particella 2511 subalterno 149 (non oggetto di cessione) e insiste su porzione sotto il tracciato dell'esistente via degli Abatoni, come previsto dal PDR approvato, nonché su piccola porzione delle particelle 2541 e 2537 del foglio 16;
 - ✓ sul percorso della corsia di scorrimento privata, nel tratto di cui sopra, gli oneri di manutenzione straordinaria restano a carico della parte privata con esonero di richiesta danni al Comune di Prato per le parti strutturali, fatto salvo gli oneri di rifacimento del manto stradale di usura, della segnaletica ed eventuali passaggi di ulteriori impianti, che rimangono a carico del Comune di Prato;
 - ✓ l'Amministrazione Comunale, per tutti i motivi più approfonditamente e meglio esposti nell'atto Notaio Monteroppi del 2015, sopra richiamato, ha concesso in uso, a titolo precario ed oneroso, alla società ██████████ attuale proprietaria dei beni di cui alla presente, l'area interessata dalla realizzazione del sottopasso di collegamento tra la strada e il primo piano interrato del nuovo complesso "Cittadella 1" per la durata del contratto stabilita in anni 29 (ventinove), eventualmente rinnovabile;
 - ✓ la superficie approssimativa dei suoli in concessione, anche in conseguenza dei trasferimenti di proprietà di cui al richiamato atto Monteroppi, è di circa mq 90 (novanta), così come meglio evidenziato con perimetrazione rossa nella planimetria ad esso allegata sotto la lettera "B";
 - ✓ la durata del contratto è stabilita in anni 29 (ventinove), eventualmente rinnovabile su esplicita richiesta della parte Concessionaria (ovvero la ██████████ o i suoi aventi causa) da inviare preliminarmente alla scadenza del termine della concessione, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno all'Ente Concedente;
 - ✓ alla richiesta di rinnovo, salvo il parere contrario dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima comunicherà il nuovo importo del canone alla parte Concessionaria, la quale dovrà effettuare il relativo versamento entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione;
 - ✓ la concessione potrà essere revocata prima del termine sopra stabilito solo in caso di motivate ragioni di pubblico interesse;
 - ✓ il canone dovuto all'Ente Concedente è stato fissato in un importo una-tantum pari ad euro 2.284,45 (duemiladuecentottantaquattro virgola quarantacinque) interamente corrisposto per il periodo in corso dalla società ██████████
 - ✓ le parti espressamente hanno convenuto che la concessione in uso di cui al richiamato atto non costituisce diritto reale, ma solo una concessione temporanea e precaria che potrà cessare su semplice richiesta di una delle parti da inviarsi tramite raccomandata con avviso di ricevimento almeno 90 (novanta) giorni prima della data in cui la cessazione debba avere esecuzione, le cui modalità e termini sono regolamentate dalla citata scrittura;
 - ✓ alla scadenza del termine della concessione, come anche nel caso di revoca, la parte Concessionaria dovrà restituire l'area oggetto della presente concessione all'Ente Concedente nello stato in cui si trovava alla data della richiamata scrittura, liberandola, a proprie spese, da manufatti, impianti e infrastrutture, salvo diverso accordo tra le parti, restando comunque esplicitamente escluso ogni rimborso per le spese sostenute a qualsiasi titolo dalla parte Concessionaria;
 - ✓ la parte Concessionaria è responsabile ad ogni effetto e senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti dell'Amministrazione Comunale, di ogni danno o infortunio che possa accadere nell'area oggetto della presente concessione per cause legate alla collocazione in interrato delle strutture portanti del sottopasso, per la cui responsabilità sussiste polizza assicurativa di responsabilità civile relativa al condominio interessato;
- servitù di metanodotto a favore di SNAM S.p.A., da esercitarsi sull'area già distinta al C.T. del Comune di Prato a Foglio 16, particella 132, di cui all'atto rogato Dott.ssa Giuseppa Mazzara, notaio in Prato, in data 29 maggio 1996, Rep. n° 7.938, registrato a Prato e ivi trascritto in data 11 giugno 1996 al n° 2.907 di R.P.;

Si precisa infine che sul piazzale degli Abatoni (lato nord/ovest del complesso immobiliare del quale fanno parte di UIU in parola), sono ubicate due fosse biologiche tricamerale più pozzetti e manufatti vari privati e condominiali, che per ragioni tecniche non è stato possibile inserire all'interno della proprietà, come per alcuni pluviali di raccolta delle acque meteoriche; per tali insistenze sono state presentate istanze di occupazione suolo pubblico alla società SO.RI., che rimangono a carico del condominio.

Il suddetto bene fa parte del condominio denominato "Condominio LA CITTADELLA", amministrato dalla

signora Federica Elisabetta Bove, con sede in Prato, via degli Abatoni, 9/5.

- millesimi tabella di proprietà generali = 22,30/1000
- millesimi tabella "blocco bianco" = 51,10/1000

F. Rappresentazione catastale dell'immobile.

Da un punto di vista catastale l'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio n° 16, come segue (vedi visura e planimetria – allegato "B"):

⇒ **p.Ila 2511/sub 57: unità immobiliare a uso commerciale** al piano terra, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza mq 128, Superficie Catastale mq 131, Rendita Catastale Euro 2.360,00; dati derivanti da denuncia di variazione per "unità afferenti edificate su area urbana" prot. n° PO0093845 del 30.07.2009 e successive:

- denuncia di variazione per "diversa distribuzione degli spazi interni" prot. n° PO0109298 del 2.12.2013;
- denuncia di variazione per "aggiornamento planimetrico" prot. n° PO0036027; correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. PO0109298/2013; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione – D.M. 701/94.


Le parti comuni del fabbricato, fra cui anche quelle a servizio delle unità immobiliari in questione, sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel **Foglio n° 16**, come segue e meglio descritto nell'allegato elaborato planimetrico:

- ⇒ **p.Ila 2511/sub 149:** *(bene comune non censibile) rampe, corsie di manovra e locale autoclave, comuni a tutti i subalterni;*
- ⇒ **p.Ila 2511/sub 150:** *(bene comune non censibile) vano scale e ascensore comuni ai sub dal 3 al 16 e dal 140 al 145;*
- ⇒ **p.Ila 2511/sub 151:** *(bene comune non censibile) vano scale e ascensore comuni ai sub dal 64 al 70 e dal sub 134 al 139 e ai sub 38, 50, 54, 58, 61, 62, 68, 70;*
- ⇒ **p.Ila 2511/sub 152:** *(bene comune non censibile) vano scale e ascensore comuni ai sub dal 58 al 62 e sub 146;*
- ⇒ **p.Ila 2511/sub 153:** *(bene comune non censibile) vano scale e ascensore comuni ai sub dal 50 al 55 e sub 133;*
- ⇒ **p.Ila 2511/sub 154:** *(bene comune non censibile) scala e terrazzo comuni ai sub 43 e 44;*
- ⇒ **p.Ila 2511/sub 155:** *(bene comune non censibile) scala e terrazzo comuni ai sub 46 e 47;*
- ⇒ **p.Ila 2511/sub 156:** *(bene comune non censibile) vano tecnico, vano scale e ascensore comuni ai sub dal 31 al 41 e sub 148;*
- ⇒ **p.Ila 2511/sub 157:** *(bene comune non censibile) corridoio cantine comune ai sub 24, 28, 31, dal 33 al 36 e dal 38 al 41;*
- ⇒ **p.Ila 2511/sub 158:** *(bene comune non censibile) vano scale comune ai sub 23, 24, 26, 510;*
- ⇒ **p.Ila 2511/sub 159:** *(bene comune non censibile) vano scale comune ai sub 19 e 20;*
- ⇒ **p.Ila 2511/sub 161:** *(bene comune non censibile) terrazza di servizio comune ai sub dal 48 al 70;*
- ⇒ **p.Ila 2511/sub 162:** *(bene comune non censibile) camminamenti, comuni a tutti i subalterni;*
- ⇒ **p.Ila 2511/sub 505:** *(bene comune non censibile) camminamenti, piazzetta, verde, comuni a tutti i subalterni;*
- ⇒ **p.Ila 2539:** *(bene comune non censibile) rampa di accesso al piano interrato dalla via A. Torricini, comuni a tutti i subalterni.*

Ai sensi della Legge n° 122/2010 (conversione del D.L. n° 78/2010) si dichiara:

- ✚ che l'intestazione catastale corrisponde all'attuale proprietà, ovvero [REDACTED]
- ✚ che la planimetria catastale allegata corrisponde allo stato dei luoghi, ovvero è conforme a quella depositata presso [REDACTED] proprietaria per l'interno (1/1);

L'Agenzia delle Entrate – Territorio di Prato;

 *che la rappresentazione grafica della mappa catastale in riferimento alla particella n° 2511 del foglio n° 16 è coerente con lo stato dei luoghi ed essa è correttamente in carico al Catasto Terreni del Comune di Prato a Partita 1 come "aree di enti urbani e promiscui".*

Ai fini storico catastali si precisa che l'unità immobiliare in questione è stata edificata su area urbana di risulta dalla demolizione di preesistenti fabbricati. Detta area urbana, precedentemente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio n° 16 dalla particella 2507, nasceva dalla denuncia di variazione per "fusione e demolizione parziale" prot. n° PO0080769 del 2.07.2009, con la quale venivano soppresse le precedenti UIU identificate nel Foglio n° 16 al Catasto Fabbricati del medesimo comune di seguito elencate:

- *particella 132/sub.500;*
- *particella 96;*
- *particella 95/sub.4, "graffata" alla particella 132/sub.3.*

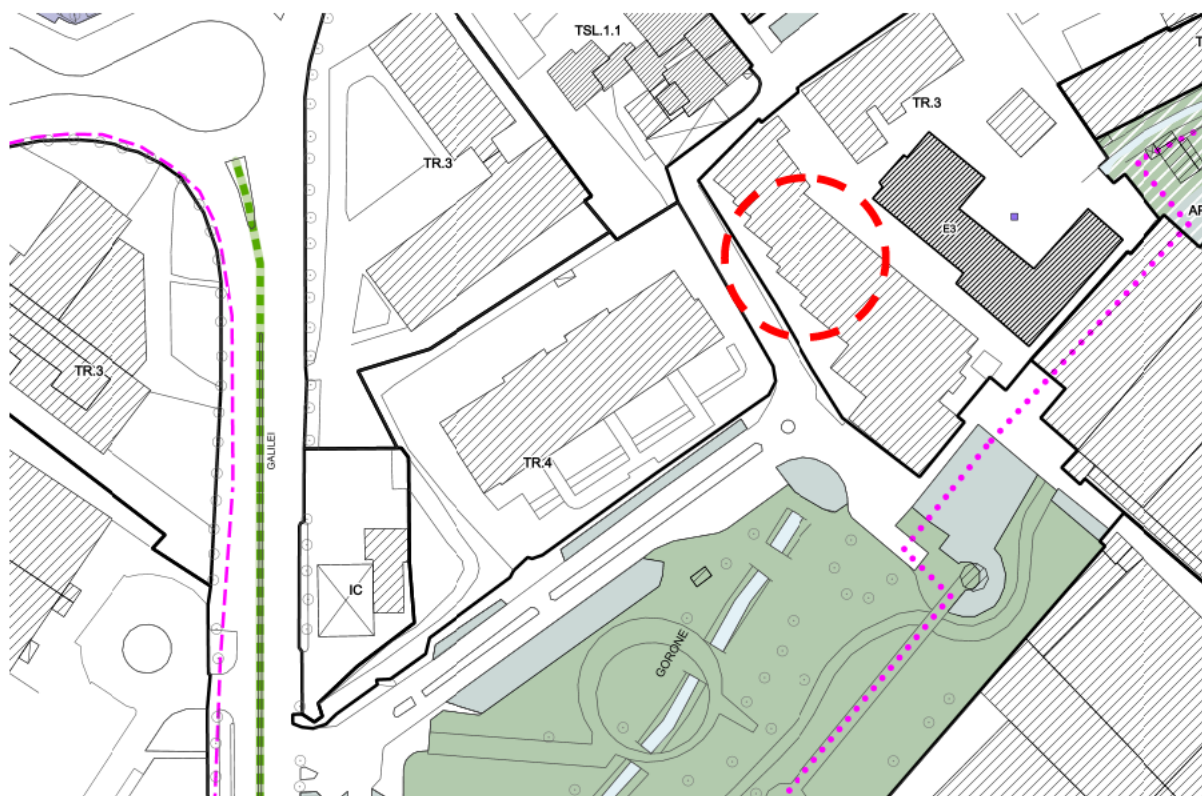
Al Catasto Terreni la demolizione dei vecchi fabbricati è avvenuta con Tipo Mappale prot. n° PO0071504 del 12.06.2009, che ricomprendeva nella particella 2507 parte della particella 132 (occupata dalle UIU F. 16, p.la 132, sub 500 e F. 16, p.la 95/4, "graffata" alla p.la 132, sub 3) e per intero le particelle 95 e 96.

Infine dalla particella 2507, avente superficie catastale di mq 6380,00, variata e soppressa in virtù dei seguenti atti di aggiornamento catastale;

- *Tipo Mappale prot. n° PO0078940 del 29.06.2009, con il quale, tra l'altro, la particella 2507 di mq 6380,00 è stata frazionata dando origine alla nuova particella 2507 (area urbana di mq 6273,00);*
- *Tipo Mappale prot. n° PO0081781 del 06.07.2009, con il quale la particella 2507 di mq 6273,00 è stata soppressa per dare origine alla particella 2511 di mq 6273,00;*
- *Tipo di Frazionamento prot. n° PO0001945 del 11.01.2012, con il quale, tra l'altro, la particella 2511 di mq 6273,00 è stata frazionata dando vita alla particella 2511 di mq 5757,00;*
- *Tipo di Frazionamento prot. n° PO0100980 del 27.12.2012, con il quale, tra l'altro, la particella 2511 di mq 5757,00 è stata frazionata dando origine all'attuale particella 2511 di mq 5639,00, "ente urbano" che costituisce l'area di sedime dei fabbricati e degli spazi scoperti che formano il complesso immobiliare in cui insistono i beni della presente relazione.*

G. Dati urbanistici dell'immobile.

G.1. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE



Il Piano Operativo del Comune di Prato prevede attualmente per l'area ove sorge il fabbricato in parola e per lo stesso la seguente classificazione:

- ZONA OMOGENEA: B;
- TESSUTO: TR.3 – *Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive: aggregazione di fabbricati, ad isolati aperti e blocchi formati in periodi differenti, con geometrie e forme diversificate e sono previsti talvolta edifici specialistici* – disciplinato in particolare dagli artt. 75 e 155 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- UTOE: 5 – l'art. 154 limita l'insediamento della funzione "CD.1 – Commercio in grandi strutture di vendita".

Secondo il Piano Strutturale del Comune di Prato, ovvero la normativa regionale, il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico, ovvero a rischio archeologico.

G.2. CONFORMITÀ DEI BENI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Da un punto di vista urbanistico-edilizio, in rapporto soprattutto alla Legge n° 47/85 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, come modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n° 301 (Testo Unico dell'Edilizia), nonché a loro successive modifiche ed integrazioni, la porzione del vecchio complesso immobiliare a destinazione produttiva, residua dalla demolizione parziale è stata edificata in data ampiamente anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente per l'intero vecchio complesso immobiliare a destinazione produttiva, per opere eseguite in assenza di titolo edilizio, sono state richieste le seguenti sanatorie:

- Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge n° 47/85, n° 24067, P.G. del 29 marzo 1986, N° Ordine 11984, ancora giacente presso il Comune di Prato per la quale potrebbe essere inoltrata istanza di rilascio di Concessione Edilizia

in sanatoria, in quanto la documentazione tecnica allegata alla pratica appare completa, essendo peraltro interamente versata l'oblazione di L. 5.904.120, con le seguenti modalità:

- o *Bollettino Postale n° 438, di L. 2.905.000, pagato all'Ufficio Postale di Prato succ. 2, in data 28 marzo 1986;*
- o *Bollettino Postale n° 169, di L. 94.120, pagato all'Ufficio Postale di Prato succ. 2, in data 28 luglio 1986;*
- o *Bollettino Postale n° 170, di L. 2.905.000, pagato all'Ufficio Postale di Prato succ. 2, in data 28 luglio 1986;*

ovvero essendo stati interamente versati gli oneri concessori dovuti pari a L. 14.041.924, con le seguenti modalità:

- o *Quietanza n° 4753 del 29 gennaio 1996, per un importo di L. 8.158.154;*
- o *Quietanza n° 5305 del 9 aprile 1996, per un importo di L. 5.883.770;*

nonché ottenuta a seguito di N.O. della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, l'autorizzazione ai sensi della L. 1497/39 in data 9 marzo 1998, P.G. n° 18138, in quanto immobile ricadente in area sottoposta a vincolo paesaggistico;

- Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge n° 47/85, n° 43660, P.G. del 31 maggio 1986, N° Ordine 18206, ancora giacente presso il Comune di Prato per la quale potrebbe essere inoltrata istanza di rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria, in quanto la documentazione tecnica allegata alla pratica appare completa, essendo peraltro interamente versata l'oblazione di L. 798.500, con le seguenti modalità:

- o *Bollettino Postale n° 386, di L. 259.000, pagato all'Ufficio Postale di Prato Centro, in data 30 maggio 1986;*
- o *Bollettino Postale n° 631, di L. 268.000, pagato all'Ufficio Postale di Prato Centro, in data 28 ottobre 1986;*
- o *Bollettino Postale n° 26, di L. 271.500, pagato all'Ufficio Postale di Prato 2, in data 14 gennaio 1987.*

ovvero essendo esente oneri concessori in quanto relativa ad abusi eseguiti in data anteriore al 1° settembre 1967, nonché ottenuto parere favorevole dell'allora C.B.A. in data 30 giugno 1987, comunicata con lettera prot. n° 85 del 24 gennaio 1990, in quanto immobile ricadente in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Quindi la ristrutturazione e la demolizione parziale dell'intero complesso in parola, da cui è scaturita anche la realizzazione dell'immobile per cui si procede, è stata eseguita in virtù di Piano di Recupero di iniziativa privata, n° 101, denominato "Piano di recupero degli Abatoni", adottato con Deliberazione C.C. 154 del 28 luglio 2003 e approvato con Deliberazione C.C. n° 32 del 12 febbraio 2004.

In virtù di tale pianificazione di carattere urbanistico sono stati richiesti i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- *Permesso di Costruire prot. n° 32750 del 19 maggio 2005 (P.E. 1450/05), rilasciato in data 25 luglio 2006 – per la ristrutturazione di complesso edilizio ex fabbrica degli Abatoni;*
- *Permesso di Costruire prot. n° 102853 del 24 luglio 2008 (P.E. 2328/08), rilasciato in data 23 dicembre 2008 – per variante in corso d'opera alla P.E. 1450/05 che precede;*
- *Permesso di Costruire prot. n° 84116 del 30 giugno 2009 (P.E. 1701/09), rilasciato in data 18 gennaio 2010 – per variante in corso d'opera alla P.E. 1450/05 che precede.*

Quindi:

- *per le sole unità immobiliari destinate ad asilo è stato depositato Certificato di Abitabilità e/o Agibilità prot. n° 85971 in data 3 luglio 2009 (ABAG 143/09);*
- *per le unità immobiliari ad uso residenziale, fra cui quella in parola, e per gli accessori è stato depositato Certificato di Abitabilità e/o Agibilità prot. n° 37149 in data 17 marzo 2010 (ABAG 70/2010);*
- *per le unità immobiliari ad uso commerciale è stato depositato Certificato di Abitabilità e/o Agibilità prot. n° 37159 in data 17 marzo 2010 (ABAG 71/2010).*

Infine, per la sola unità immobiliare oggetto del presente elaborato è stata presentata comunicazione di Attività Edilizia Libera prot. n° 132173 del 20 novembre 2013 (P.E. 2987/2013) completa di comunicazione di fine lavori prot. n° 139559 del 6 dicembre 2013.

Allo stato attuale, l'unità immobiliare in oggetto non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione all'autorità competente del Comune di Prato.

Pertanto il bene è da ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico e quindi normalmente commerciabile.

H. Stato occupazionale dell'immobile.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile era occupato in forza di contratto di locazione commerciale del 15 ottobre 2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato con protocollo n° 13103012191332633 in data 30 ottobre 2013.

Durata della locazione: 6 (sei) anni con decorrenza dal 1° novembre 2013 e termine al 31 ottobre 2019, tacitamente prorogabile e di fatto, allo stato prorogato, fino al 31 ottobre 2025.

Canone annuo di locazione: € 12.600,00, oltre IVA di legge, pagabile in rate mensili anticipate di € 1.281,00 (comprenditive di IVA), da corrispondere entro il 5 del mese – canone da aggiornare annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT.

I. Valutazione.

I.1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA



Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in questione, il cui intervento è denominato "Cittadella 1", è posto in una zona periferica in frazione della città, in prossimità di viale G. Galilei che la connette direttamente al Centro Storico e alla Stazione di Prato Porta al Serraglio.

L'area, dotata di tutti i principali servizi, è caratterizzata da intenso traffico veicolare sulla direttrice principale del richiamato viale G. Galilei, mentre via degli Abatoni, che costituisce insieme a via Alberto Torricini diramazione di

quest'ultimo, è caratterizzata da traffico veicolare modesto.

La sosta degli autoveicoli è attualmente abbastanza agevole, vista la presenza degli stalli lato strada, ovvero del piccolo parcheggio lungo la via A. Torricini e di quelli agli estremi "del borgo", lungo la via degli Abatoni.

I.2. CONDIZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Nel primo trimestre 2024, il mercato degli immobili non residenziali conferma la crescita registrata nell'ultimo trimestre del 2023 e, con un volume di circa 54 mila unità compravendute, aumenta dello 0,8% rispetto all'omologo trimestre del 2023.

In particolare, nel settore produttivo l'aumento è del 15,7%; a tassi inferiori all'1% sono in aumento anche gli scambi del terziario commerciale e del produttivo agricolo.

Il settore TCO mostra un aumento complessivo dei volumi dello 0,4%, trainato dagli scambi degli uffici che mostrano la crescita maggiore, +11%, e dai negozi, +6,5%, e in parte mitigato dal calo tendenziale del 4,5% dei depositi commerciali.

Sul mercato nazionale in questo trimestre sono state compravendute circa 54 mila immobili non residenziali, +0,8% rispetto allo stesso trimestre del 2023.

Il mercato degli immobili non residenziali, in termini di unità compravendute, riguarda per la maggior quota immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva.

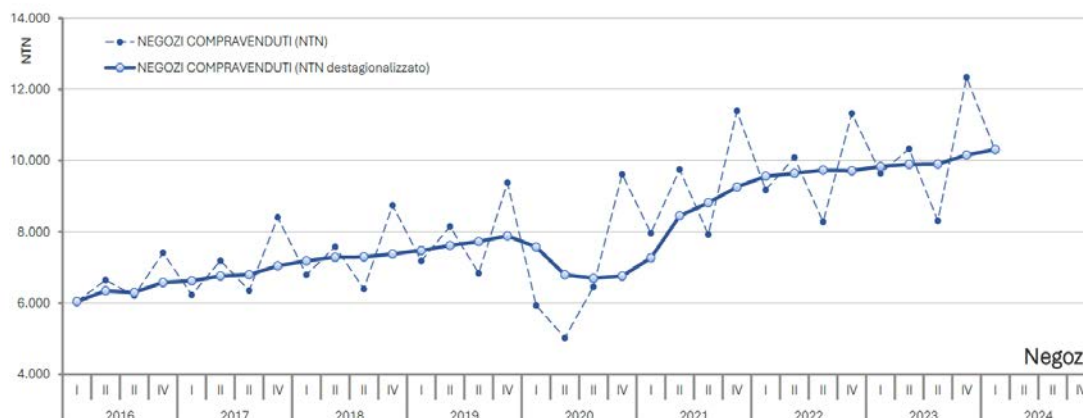
Nel primo trimestre del 2024, sono stati compravenduti oltre 32 mila immobili a destinazione terziaria e commerciale, +0,4% tendenziale. Di questi, la maggior quota riguarda depositi commerciali e autorimesse1 i cui scambi in questo trimestre sono complessivamente in flessione del 4,5%. Unica altra flessione che si rileva in questo trimestre riguarda le unità immobiliari classificate in altro (In altro sono ricomprese unità immobiliari censite in larga maggioranza nelle categorie catastali del gruppo F, oltre unità censite nelle categorie C/4, C/5, D/3, D/4, D/6, D/9, del gruppo B, tranne B/4, e del gruppo E) -1,3%.

Nel primo trimestre del 2024 crescono gli scambi di negozi che con quasi 10.300 unità scambiate aumentano del 6,5% sul primo trimestre del 2023. Nei comuni minori la crescita è più accentuata, +7,8%. L'aumento dei volumi è riscontrabile in tutte le aree geografiche del paese: le variazioni più elevate si presentano al Centro e al Nord Ovest. In crescita anche le superfici dei negozi scambiati nel trimestre con tassi ovunque superiori a quelli registrati per i volumi, fa eccezione l'area del Nord Est dove a fronte dell'incremento del numero di negozi scambiati si registra una superficie sostanzialmente stabile rispetto a quella rilevata nel primo trimestre 2023.

Area	NTN I 2024	Var % NTN I 24 / I 23	STN I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Nord Ovest	3.260	10,1%	444.314	14,5%
Nord Est	1.720	1,8%	234.061	-0,2%
Centro	2.336	8,0%	314.419	28,4%
Sud	2.026	4,3%	196.612	7,7%
Isole	931	4,1%	104.216	12,2%
Capoluoghi	3.974	4,4%	424.668	12,4%
Non capoluoghi	6.299	7,8%	868.954	13,6%
ITALIA	10.273	6,5%	1.293.623	13,2%

A tal proposito si veda il grafico che segue:

IL MERCATO NON RESIDENZIALE NEL I TRIMESTRE 2024



1.3. CRITERIO DI STIMA

Il bene è stato valutato adottando il criterio di STIMA COMPARATIVA o SINTETICA, basato sull'accertamento dei prezzi medi di mercato esistenti e applicati nella zona, per unità immobiliari simili, libere da persone, cose e gravami e per uguali parametri tecnici di comparazione. In particolare il parametro tecnico utilizzato è il metro quadro di superficie commerciale derivante dalla superficie lorda coperta (stima monoparametrica).

I prezzi, riferiti al suddetto parametro, sono stati desunti:

- dalla mia personale esperienza basata sulla pratica professionale in ambito estimativo;
- dalle ricerche indirizzate verso le pubblicazioni locali specializzate nel settore e i pareri di vari operatori immobiliari;
- dalla consultazione delle banche dati disponibili tra le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio;
- dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare".

In particolare, inoltre, sulle pubblicazioni locali e sui siti internet specializzati, è stata fatta un'accurata ricerca di quelli che in gergo estimativo vengono denominati "comparabili dinamici", ovvero immobili, con le stesse caratteristiche costruttive e di localizzazione, oltre che di taglio e di stato di conservazione, offerti sul mercato reale delle compravendite immobiliari (*asking price*), che quindi forniscono un dato diretto sull'andamento e sulle quotazioni dello stesso. I dati raccolti sono stati elaborati e trattati nel prospetto che segue:

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{comm} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€/mq]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
1	23/05/2024	via Evaristo Gherardi	Ottimo/Ristrutturato	Annuncio	70,00	95.000,00	1.357,14	0,90	63,00	33,05	1092,39
2	19/04/2024	via Eugenio Fanataccini	Buono/Abitabile	Annuncio	240,00	279.000,00	1.162,50	0,80	192,00	-161,59	26111,81
3	02/05/2024	via Gasparo Gozzi	Buono/Abitabile	Annuncio	95,00	138.000,00	1.452,63	0,80	76,00	128,54	16522,56

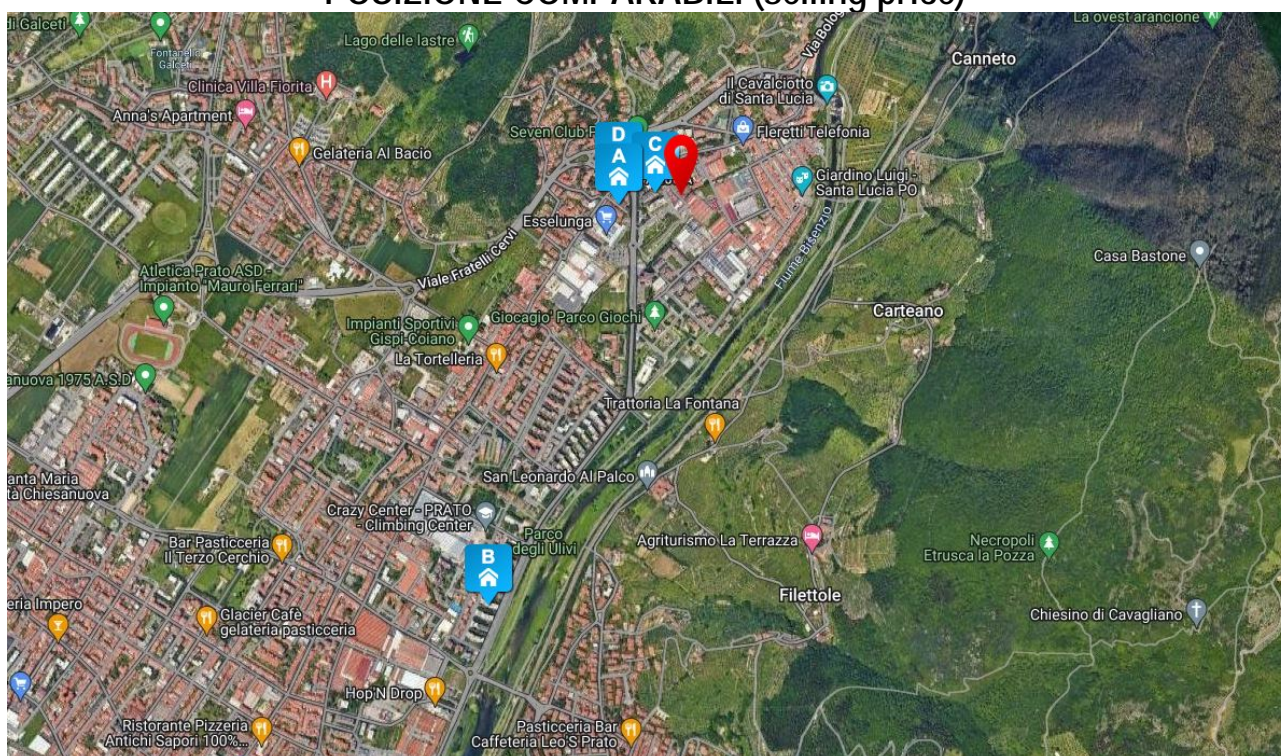
Valore medio unitario	€/mq	1324,09
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	120,73
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1444,82
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1203,36
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
Superficie totale	mq	52,00
Superficie commerciale ponderata	mq	52,00
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		0,90
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	1546,83
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	1392,15


Con la stessa metodologia sono stati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Prato – Servizio di Pubblicità Immobiliare, altri "comparabili dinamici", relativi ad immobili recentemente compravenduti (*selling price*), raccogliendo ed elaborando i dati nel prospetto che segue:




Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{comm} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€/mq]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
A	29/06/2022	viale Galileo Galilei, 255	Buono/Abitabile	Compravendita	39,00	105.000,00	2.692,31	1,00	39,00	1136,86	1292444,31
B	23/05/2022	via Grazia Deledda, 32	Buono/Abitabile	Compravendita	97,15	60.001,00	617,61	0,80	77,72	-937,84	879541,14
C	27/07/2023	viale Galileo Galilei, 234	Buono/Abitabile	Compravendita	131,00	220.000,00	1.679,39	0,95	124,45	123,94	15360,83
D	16/12/2022	viale Galileo Galilei, 245	Buono/Abitabile	Compravendita	357,00	440.000,00	1.232,49	1,00	357,00	-322,96	104301,54

Valore medio unitario	€/mq	1555,45
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	756,91
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	2312,36
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	798,54
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
Superficie totale	mq	52,00
Superficie commerciale ponderata	mq	52,00
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		1,10
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	1379,21
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	1517,13

POSIZIONE COMPARABILI (selling price)



COMPARABILE A - Dati immobile	COMPARABILE A - Street view
<p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.16 Par.1280 Sub.502 Consistenza: 30 m² Superficie Totale: 39 m² Categoria/Qualità: C/1-Locali commerciali Classe: 8 Indirizzo: Viale Galileo Galilei, 255 Rendita: 553,13 Euro Piani: T</p>	 <p style="text-align: center;">Atto Rep. n° 2.340 del Notaio LOPS del 29/06/2022</p>

COMPARABILE B - Dati immobile	COMPARABILE B - Street view
<p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.24 Par.600 Sub.502 Consistenza: 81 m² Superficie Totale: - m² Categoria/Qualità: C/1-Locali commerciali Classe: 10 Indirizzo: Via Grazia Deledda, 32-34 Rendita: 2.024,72 Euro Piani: T-S1-S2</p>	 <p>Atto Rep. n° 13.285 del Notaio MARCHI del 23/05/2022</p>
COMPARABILE C - Dati immobile	COMPARABILE C - Street view
<p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.16 Par.91 Sub.502 Consistenza: 115 m² Superficie Totale: 116 m² Categoria/Qualità: C/1-Locali commerciali Classe: 8 Indirizzo: Viale Galileo Galilei, 234, 236, 238 Rendita: 2.120,31 Euro Piani: T</p>	 <p>Atto Rep. n° 83.404 del Notaio LENZI del 27/07/2023</p>
COMPARABILE D - Dati immobile	COMPARABILE D - Street view
<p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.16 Par.1280 Sub.501 Consistenza: 311 m² Superficie Totale: 310 m² Categoria/Qualità: C/1-Locali commerciali Classe: 8 Indirizzo: Via Galileo Galilei, 245 Rendita: 5.734,07 Euro Piani: T</p>	 <p>Atto Rep. n° 7.087 del Notaio TRAPANI del 16/12/2022</p>

Inoltre per avere un riscontro basato anche sui valori disponibili nelle banche dati immobiliari, i cosiddetti "comparabili statici", si è proceduto utilizzando come fonte quella offerta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, che nel caso specifico offre riscontri per il Comune di Prato, e quella offerta da "Il Borsino Immobiliare", con riferimento alla zona.

Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio

Dati anno 2023	Provincia	Comune	Fascia/Zona	Codice zona	Microzona cat.	
Semestre 2	Prato	Prato	Semicentrale	C2	3	
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE MERCATO MEDIO (euro/mq)	SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX		MEDIA	
Negozi	NORMALE	1200	1650	L	1425	L

Dati dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare"

Città	Zona	Unità immobiliari ad uso commerciale		
Prato	Semicentrale	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX	
		1091	1603	L

I valori raccolti dalle varie fonti sono stati dalla sottoscritta opportunamente corretti e ponderati per l'immobile oggetto di stima con particolare riguardo alla tipologia costruttiva, alla vetustà, al grado di manutenzione e tenendo conto delle qualità estrinseche e intrinseche del bene da stimare, il profilo statico, architettonico e costruttivo dello stesso.

Pertanto tenuto conto:

- che la superficie lorda commerciale determinata è pari a circa mq 151,00, come indicato al paragrafo C.1;
- che oggetto di stima è l'intera piena proprietà del bene;
- che l'unità immobiliare è occupata;
- che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Prato e la zona ove ricade l'immobile oggetto di stima indica per negozi in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.200,00 a €/mq 1.650,00 (media €/mq 1.425,00);
- che le Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare" indicano per i negozi valori da €/mq 1.083,00 a €/mq 1.592,00;
- che sentito operatori del mercato immobiliare e riferendosi alla mia esperienza personale e conoscenza dello stesso, studiato anche sulla base dei "comparabili dinamici" raccolti, ho appurato che immobili assimilabili a quello di cui trattasi vengono mediamente posti in vendita con prezzi da €/mq 1.300,00 a €/mq 1.600,00;

ritengo equo valutare il più congruo valore di mercato unitario di immobili simili a quello in oggetto pari a **€/mq 1.450,00**, riferito alla superficie lorda commerciale.

J. Valore dell'immobile.

Sulla base di quanto sopra esposto si ricava il seguente valore venale dell'immobile:
mq 151,00 x €/mq 1.450,00 = € 218.950,00

LOTTO 11/CIT1
VALORE (arrotondato)

€ 219.000,00 (euro duecentodiciannovemila/00)

K. Formazione del lotto "11/CIT1" con confini e dati catastali.

Intera quota del diritto di piena proprietà di una unità immobiliare a uso commerciale, posta al piano terra di un edificio condominiale di più ampie dimensioni, facente parte di un vasto complesso avente le caratteristiche di un piccolo borgo, suddiviso in vari corpi di fabbrica piuttosto variegati, disposti complessivamente su quattro piani fuori terra, oltre piano interrato; si precisa che i piani terra sono per la maggior parte a destinazione commerciale e/o servizi. L'ingresso all'unità in parola avviene in corrispondenza del civico 11/11; essa è costituita da n° 2 vani ad uso

commerciale, oltre n° 2 ambienti senza permanenza di addetti, ripostiglio, deposito e servizio igienico con antibagno.
Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 151,00.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato detto bene è distinto nel Foglio n° 16, dalla p.lla 2511/sub 57, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza mq 128, Superficie Catastale mq 131, Rendita Catastale Euro 2.360,00.

Il tutto per averlo edificato su area derivante dalla parziale demolizione di una preesistente costruzione industriale, e sue aree scoperte di pertinenza, pervenuto in forza di atto di compravendita rogato Dott.ssa Francesca Volkhart, notaio in Prato, in data 1° agosto 2005, Rep. n° 14.591, Fasc. n° 3.739, registrato a Prato il 2 agosto 2005 al n° 7.187 e ivi trascritto il 3 agosto 2005 al n° 5.988 di R.P..

CONFINI: parti comuni su più lati, via degli Abatoni, s.s.a. e più recenti confini.

PREZZO BASE D'ASTA..... = € 219.000,00 (euro duecentodiciannovemila/00)

La presente perizia viene prodotta in uno originale corredato degli allegati e depositata tramite PCT; la scrivente rimane a disposizione per la produzione dei medesimi elaborati privi di ogni riferimento alla società fallita.

Il tutto a evasione dell'incarico affidatomi, pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Prato, 25 giugno 2024

L'Esperto Estimatore
Geom. Samantha Troiano

(firmato digitale)

Allegati:

1. documentazione fotografica (*allegato "A"*);
2. documentazione catastale (*allegato "B"*);
3. atto di provenienza della proprietà (*allegato "C"*);
4. atti edilizi (*allegato "D"*);
5. Attestato di Prestazione Energetica – APE (*allegato "E"*);
6. contratto di locazione (*allegato "F"*).