

Dott. Arch. Andrea Giomi

Geom. Giovanni Mungai

Piazza Mercatale 28 - 59100 - Prato (PO)

Tel./Fax 0574-1824262

Prato lì 03.11.2025

Oggetto: Revisione di stima di beni immobili posti nel Comune di Prato, Via Baccio Bandinelli.

Dott. Arch. Andrea Giomi

Geom. Giovanni Mungai

Piazza Mercatale 28 - 59100- Prato (PO)

Tel./Fax 0574-1824262

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA

PREMESSA GENERALE

I sottoscritti **Dott. Arch. Andrea Giomi** e **Geom. Giovanni Mungai** con studio in Prato, Piazza Mercatale 28, hanno ricevuto l'incarico dal **Curatore Fallimentare Dott. Roberto Papi**, di valutare economicamente i beni immobili di cui all'oggetto, che di seguito saranno descritti.

Il compito demandato è di valutare analiticamente, con la massima obbiettività, in modo imparziale e disinteressato i fabbricati di cui sopra.

La seguente valutazione dei beni sarà eseguita nelle attuali condizioni in cui essi si trovano secondo l'apprezzamento di mercato, con particolare riferimento ai tentativi di asta pubblica fin qui effettuati ed ad oggi rimasti deserti, considerando, e la percentuale di deprezzamento con la quale si sono tenuti in tentativi di vendita all'incanto, e la sottoscrizione di regolare contratto di locazione di durata trentennale gravante sui beni che di seguito verranno descritti.

Dott. Arch. Andrea Giomi

Geom. Giovanni Mungai

Piazza Mercatale 28 - 59100- Prato (PO)

Tel./Fax 0574-1824262

DESCRIZIONE IMMOBILI COMUNE DI PRATO

Via Baccio Bandinelli

I fabbricati di cui fanno parte le unità oggetto della presente stima, sono stati edificati attorno alla fine degli anni '50, e successivamente ristrutturati completamente risultando ad oggi in un mediocre stato di manutenzione; i beni in parola sono inseriti in una zona periferica con una immediata vicinanza alle principali vie di comunicazione.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono abitabili ed agibili, dotate di riscaldamento singolo, infissi interni in legno tamburato, esterni in legno con interposti vetri camera e persiane in legno, pavimenti in monocottura, ceramiche nei servizi igienici, per quanto riguarda gli appartamenti per civile abitazione, così come l'ufficio anch'esso presenta un mediocre grado di finiture, con impianto di riscaldamento singolo ad oggi completamente da sostituire, pavimenti in monocottura, infissi interni in legno tamburato, esterni in metallo, e bagno con finiture in ceramica dell'epoca.

Il garage e l'adiacente magazzino, formanti un'unica unità immobiliare, risultano essere in mediocre stato di conservazione.

Per quanto di seguito descritto si procederà ad una valutazione che tenga conto oltre al grado di conservazione, anche alla posizione degli edifici nei quali sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima, con tutti i limiti ed i pregi che caratterizzano la zona.

Per la determinazione del prezzo delle singole unità immobiliari, si è tenuto conto della superficie del bene in questione e, valutati gli

Dott. Arch. Andrea Giomi
Geom. Giovanni Mungai

Piazza Mercatale 28 -59100- Prato (PO)
Tel./Fax 0574-1824262

elementi oggettivi dei fabbricati in parola, è stato eseguito un tipo di stima che meglio si adatta al bene, ovvero tenendo come base il valore più vicino all'effettivo valore commerciale, e come sopra detto considerando, e la percentuale di deprezzamento con la quale si sono tenuti in tentativi di vendita all'incanto, e la sottoscrizione di regolare contratto di locazione di durata trentennale gravante sui beni, nonché di atto per costituzione di servitù a favore di terzi sul parcheggio posto sul lastrico solare di cui al successivo punto 5, in data 24 novembre 2003 ai rogiti del Notaio G. Nardone, e registrato a Prato il 12.02.2003 al n. 226, e trascritto a Prato il 17.12.2004 Reg. Gen. 16748 e Part. 9288, e analizzando anche i dati relativi alla situazione del mercato immobiliare nel Comune di Prato, dopo aver svolto attenta indagine sui prezzi unitari di effettive transazioni commerciali avvenute per immobili simili a quelli in oggetto.

Via Baccio Bandinelli

1) Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano sottostrada (interrato) del fabbricato condominiale in Prato, Via Baccio Bandinelli, e più precisamente l'appartamento con accesso diretto dalla Via Bandinelli n.c. 12/N, tramite resede esclusivo, ma gravato da servitù di passo a favore delle abitazioni confinanti, composta da soggiorno-cucina- pranzo, due camere, oltre a disimpegno, servizio igienico, doccia e resede esclusivo sul quale insiste una tettoia.

Fa parte della medesima anche un'area urbana accessibile direttamente dalla suddetta Via e confinante con il resede esclusivo

Dott. Arch. Andrea Giomi
Geom. Giovanni Mungai

Piazza Mercatale 28 -59100- Prato (PO)
Tel./Fax 0574-1824262

sopra detto. (Su detto immobile grava un contratto di locazione trentennale a favore degli occupanti)

Al N.C.E.U. del Comune di Prato dette unità immobiliari sono meglio descritte, in giusto conto, nel foglio di mappa **67**, dalla particella **386 sub. 504** e particella **721 sub. 500** l'appartamento, e foglio di mappa **67**, particella **721 sub. 501** l'area urbana

- Via Baccio Bandinelli 12/N (uso appartamento) piano sottostrada

F.oglio **67** part. **386** sub. **504**

part. **721** sub. **500**

Consistenza mq 66,00 circa (sup. utile)

valutazione mq 66,00x €/mq 1.750,00 € 115.500,00

- Via Baccio Bandinelli (area urbana scoperta) piano sottostrada

F.oglio **67** part. **721** sub. **501** (p.S.)

Consistenza mq 10,00 circa

valutazione mq 10,00x €/mq 100,00 € 1.000,00

2) Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terreno e primo del fabbricato condominiale in Prato, Via Baccio Bandinelli, e più precisamente l'appartamento con accesso diretto dalla Via Bandinelli n.c. 12/O, tramite resede esclusivo, composta al piano terreno da soggiorno-cucina- pranzo, camera, oltre a disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e resede esclusivo sul quale insiste una terrazza, al piano primo, collegato da scala interna, una camera con guardaroba, una lavanderia, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico, e due terrazze. *(Si precisa in detta unità immobiliare sono state riscontrate delle modifiche interne al piano sottotetto relative*

Dott. Arch. Andrea Giomi

Geom. Giovanni Mungai

Piazza Mercatale 28 -59100- Prato (PO)

Tel./Fax 0574-1824262

alla creazione di nuovo servizio igienico sanitario in luogo di ripostiglio, e variazione di destinazione a camera nel locale ex lavanderia. Tali modifiche realizzate in assenza di adeguato titolo abilitativo, dovranno essere sanate, se conformi allo strumento urbanistico, demolite se non conformi.)

Su detto immobile grava un contratto di locazione trentennale a favore degli occupanti)

Al N.C.E.U. del Comune di Prato detta unità immobiliare è meglio descritta, in giusto conto, nel foglio di mappa **67**, dalla particella **386 sub. 502** e particella **722**.

- Via Baccio Bandinelli 12/O (uso appartamento) piano T-1

F.oglio **67** part. **386** sub. **502**

part. **722**

Consistenza mq 110,00 circa (sup. utile)

valutazione mq 110,00x €/mq 1.750,00 € 192.500,00

3) Unità immobiliare ad uso di ufficio posta al piano terreno del fabbricato condominiale in Prato, Via Baccio Bandinelli, e più precisamente l'unità con accesso diretto dalla Via Bandinelli n.c. 15, composta da quattro locali ad uso ufficio, un locale ad uso archivio, oltre a disimpegno, servizio igienico.

Fa parte della medesima anche un resede a comune, posto sul lato destro, per chi guarda il fabbricato dalla suddetta Via, con accesso diretto dalla Via Baccio Bandinelli.

Dott. Arch. Andrea Giomi

Geom. Giovanni Mungai

Piazza Mercatale 28 -59100- Prato (PO)

Tel./Fax 0574-1824262

Al N.C.E.U. del Comune di Prato detta unità immobiliare è meglio descritta, in giusto conto, nel foglio di mappa **67**, dalla particella **139** sub. **6**.

(Si considera il prezzo riportato nell'ultima asta pubblica)

- Via Baccio Bandinelli 12/O (uso ufficio) piano T

Foglio **67** part. **139** sub. **6**

Consistenza mq 97,00 circa (sup. utile)

valutazione mq 97,00x €/mq 1.000,00 € 97.000,00

4) Unità immobiliare ad uso di garages posta al piano terreno del fabbricato condominiale in Prato, Via Baccio Bandinelli, e più precisamente l'unità con accesso diretto dalla Via Bandinelli n.c. 15, composta da due locali, uno ad uso di autorimessa, l'altro ad uso di ripostiglio deposito.

Fa parte della medesima anche un resede a comune, posto sul lato destro, per chi guarda il fabbricato dalla suddetta Via, con accesso diretto dalla Via Baccio Bandinelli.

(Si precisa in detta unità immobiliare sono state riscontrate delle modifiche di prospetto relative alla chiusura di un vano finestra nel locale ad uso di autorimessa. Tali modifiche realizzate in assenza di adeguato titolo abilitativo, dovranno essere sanate, se conformi allo strumento urbanistico, demolite se non conformi.)

Al N.C.E.U. del Comune di Prato detta unità immobiliare è meglio descritta, in giusto conto, nel foglio di mappa **67**, dalla particella **139** sub. **7**.

Dott. Arch. Andrea Giomi

Geom. Giovanni Mungai

Piazza Mercatale 28 - 59100- Prato (PO)

Tel./Fax 0574-1824262

(Si considera il prezzo riportato nell'ultima asta pubblica)

- Via Baccio Bandinelli 12/O (uso autorimessa) piano T

Foglio 67 part. 139 sub. 7

Consistenza mq 80,00 circa (sup. utile)

valutazione mq 80,00x €/mq 500,00 € 40.000,00

5) Unità immobiliare ad uso di parcheggio autovetture posta sul lastrico solare al piano primo del fabbricato condominiale in Prato, Via Baccio Bandinelli, e più precisamente l'unità con accesso mediante passo a comune che si diparte dalla Via Bandinelli , composta da un ampio terrazzo ad uso di parcheggio privato.

Al N.C.E.U. del Comune di Prato detta unità immobiliare è meglio descritta, in giusto conto, nel foglio di mappa 67, dalla particella 139 sub. 8.

(Si considera il prezzo riportato nell'ultima asta pubblica)

- Via Baccio Bandinelli 12/O (uso parcheggio privato) piano 1

Foglio 67 part. 139 sub. 8

Consistenza mq 190,00 circa (sup. utile)

valutazione mq 190,00x €/mq 350,00 € 66.500,00

Si ritiene di applicare un deprezzamento del 25% in considerazione della servitù costituita e sopra detta € 66.500,00 x 25% = € 16.625,00

Valore € 49.875,00

**Totale valutazione immobili Via Baccio
Bandinelli € 495.875,00**

Dott. Arch. Andrea Giomi

Geom. Giovanni Mungai

Piazza Mercatale 28 -59100- Prato (PO)

Tel./Fax 0574-1824262

CONFORMITA' URBANISTICA

Unità 1) e 2)

Detto immobile è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967 con regolare licenza edilizia P.G. 20125 del 07.11.1959 rilasciata in data 19.12.1959, e che per modifiche apportate sono stati richiesti i seguenti atti autorizzativi:

- condono edilizio ai sensi della L. 47/85 presentato in data 20.03.1986 P.G. 24074 N.O. C85-11977, rilasciato in data 12.07.2011;
- C.E. per ristrutturazione P.G. 19082 del 07.04.1987 (B.466/87) rilasciata in data 14.07.1988 (inizio lavori 19.07.1988, fine lavori 02.03.1989);
- sanatoria ai sensi della L. 724/94 presentata in data 28.02.1995 P.G. 10759 (B. 1377/95), rilasciata in data 22.07.2002;
- autorizzazione edilizia per accesso pedonale presentata in data 24.03.1995 P.G. 16767 (B. 10065/95), rilasciata in data 05.10.1995 n. 51880;
- C.E. per frazionamento e ristrutturazione presentata il 10.05.1994 P.G. 20345 (B. 215/94), rilasciata in data 05.04.1996;
- variante ai sensi dell'art. 15 L. 47/85 presentata in data 12.09.1997 P.G. 64116 (B. 589/97), rilasciata in data 22.05.1998;
- D.I.A.E. per realizzazione di accesso pedonale presentata in data 09.01.1996 P.G. 1084 (P.E. 1028/1996)
- D.I.A.E. per ampliamento presentata in data 24.05.2004 P.G.

Dott. Arch. Andrea Giomi
Geom. Giovanni Mungai

Piazza Mercatale 28 -59100- Prato (PO)
Tel./Fax 0574-1824262

33685 (P.E. 1272/2004);

- proroga dei termini della P.E. 1272/2004 presentata in data 14.05.2007 P.G. 42548, accolta in data 09.07.2007 P.G. 64094;

- variante ai sensi dell'art. 45 R.E. presentata in data 26.05.2008 P.G. 71118 (P.E. 1622/2008);

certificazione di abitabilità presentata in data 16.04.2009 P.G. 50063

Si precisa che la certificazione dell'abitabilità non comprende l'unità immobiliare di cui al n. 1) che all'attualità risulta sprovvista di tale certificato.

Unità 3)-4)-5)

Detto immobile è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967 con regolare atto abilitante, e che per modifiche apportate sono stati richiesti i seguenti atti autorizzativi:

- condono edilizio ai sensi della L. 47/85 presentato in data 13.05.1986 P.G. 21958 N.O. C85-9081 ad oggi non ancora rilasciato.

- C.E. per cambio di destinazione presentata in data 11.12.1990 (B. 1839/90) rilasciata in data 04.11.1991;

- variante ai sensi dell'art. 15 L. 47/85 presentata in data 03.11.1994 P.G. 46483 (B. 588/94), rilasciata in data 02.11.1995;

- autorizzazione per parcheggio privato su lastrico solare presentata in data 06.11.2002 P.G. 68273 (B. 3069/02), rilasciata in data 09.05.2003.

Dott. Arch. Andrea Giomi

Geom. Giovanni Mungai

Piazza Mercatale 28 - 59100- Prato (PO)

Tel./Fax 0574-1824262

Le suddette unità immobiliari descritte ai numeri 1) - 3) - 4) - 5) risultano essere sprovviste del certificato di agibilità e/o abitabilità.

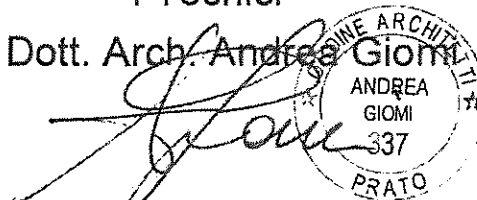
Allo stato attuale si riscontra la conformità urbanistica dei beni oggetto della presente, ad eccezione delle unità immobiliari sopra descritte con evidenziate le modifiche realizzate in assenza di titolo abilitativo.

Conclusioni

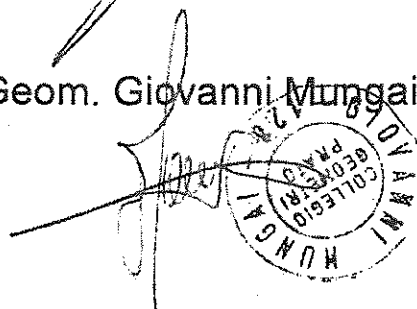
Al fine di pervenire al valore dei beni sopra descritti, eseguiti, come sopradetto, gli opportuni accertamenti, le relative calcolazioni, e le relative comparazioni, i sottoscritti ritengono congrua la cifra di **€ 495.875,00** per quanto stimato.

I Tecnici

Dott. Arch. Andrea Giomi

A circular professional stamp for Andrea Giomi, an architect (ARCHITETTO) in Prato. The stamp includes the text "ORDINE ARCHITETTI", "ANDREA GIOMI", "337", and "PRATO". A handwritten signature is written over the stamp.

Geom. Giovanni Mungai

A circular professional stamp for Giovanni Mungai, a geometer (GEOMETRI) in Prato. The stamp includes the text "COLLEGIO GEOMETRI", "PRATO", and "MUNGAI". A handwritten signature is written over the stamp.