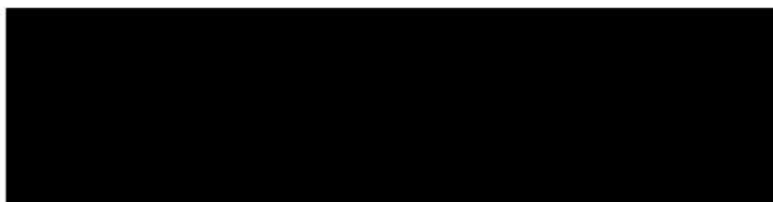


TRIBUNALE DI PRATO

Fallimento n°: 24/2020



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

Perizia estimativa REV.03

Immobili in PRATO – Località "Santa Lucia" – via Alberto Torricini, 11-17/1
"CITADELLA 2 – LOTTO 22/CIT2"

Geom. Samantha Troiano

SOMMARIO

A. Premessa.....	2
B. Oggetto dell'incarico.	2
C. Descrizione degli immobili.....	2
C.1. Caratteristiche generali.....	2
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 degli immobili.	5
E.1. Iscrizioni ipotecarie.....	5
E.2. Trascrizioni di pignoramenti	6
E.3. Trascrizioni di domande giudiziali	6
E.4. Altre informazioni sul bene oggetto di stima.....	6
F. Rappresentazione catastale degli immobili.....	6
G. Dati urbanistici degli immobili.....	8
G.1. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	8
G.2. Conformità dei beni alle autorizzazioni o concessioni amministrative	8
H. Stato occupazionale degli immobili.	9
I. Valutazione.....	10
I.1. Caratteristiche della zona	10
I.2. Condizioni del mercato immobiliare.....	10
I.3. Criterio di stima.....	11
J. Valore degli immobili.....	15
K. Formazione del lotto "22/CIT2" con confini e dati catastali.....	15

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, poi sostituita dal Dott. Enrico Capanna, del Tribunale di Prato), 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 ai beni siti in Comune di PRATO, località "Santa Lucia", via Alberto Torricini, 11-17/1 – intervento denominato "CITADELLA 2" – costituenti il **LOTTO 22/CIT2**.

A. Premessa.

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato e accertata l'attuale proprietà degli immobili, il tecnico incaricato prendeva accordi con gli occupanti degli stessi, con cui organizzava un sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali in data 18 settembre 2023 alle ore 10,00.

Durante il sopralluogo, si dava corso al mandato, prendendo visione degli immobili in parola ed eseguendo i necessari rilievi metrici e fotografici.

B. Oggetto dell'incarico.

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

La seguente valutazione dei beni sarà fatta nelle condizioni in cui essi si trovano 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 degli immobili, deve determinare il reale valore che gli stessi hanno 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 degli immobili, 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 degli immobili.

C.1. CARATTERISTICHE GENERALI.

Gli immobili in questione sono ubicati in PRATO, località "Santa Lucia", via Alberto Torricini, 17/1 (appartamento e cantina) e 11 (autorimessa).

In particolare trattasi di tre unità immobiliari facenti parte di un più vasto fabbricato condominiale di recente costruzione, disposto su sette piani fuori terra, oltre due piani interrati e lastrico solare, "servito" da tre vani scala con ascensore a comune (intervento denominato "Cittadella 2").

Più precisamente:

- unità immobiliare a uso civile abitazione**, posta ai piani quinto e sesto, con ingresso dalla porta a sinistra per chi arriva al piano quinto dal vano scala condominiale posto in corrispondenza del civico 17/1, a cui si accede dalla pubblica via Alberto Torricini tramite vialetto condominiale (interno 10). I vani principali che la costituiscono sono in totale n° 5 (soggiorno e cucina/pranzo al piano quinto, n° 3 camere da letto al piano sesto), oltre servizio igienico, ripostiglio, dispensa e n° 2 disimpegni al piano quinto, n° 2 servizi igienici e disimpegno al piano sesto. Completano il cespite n° 3 balconi al piano quinto, ovvero un ampio lastrico solare al piano sesto.
- unità immobiliare a uso autorimessa**, posta al primo piano interrato, costituita da un unico vano della superficie utile di circa mq 37,00; trattasi esattamente dell'ultima autorimessa a sinistra per chi arriva al piano dalla rampa carrabile che si diparte dalla pubblica via Alberto Torricini, in corrispondenza del civico 11.
- unità immobiliare a uso cantina/locale di deposito**, posta al primo piano interrato, costituita da un unico vano della superficie utile di circa mq 8,00; trattasi esattamente della settima cantina da sinistra, contando in senso orario, per chi, arrivato al piano dal vano scala condominiale posto in corrispondenza del civico 17/1, entra nel corridoio delle cantine e svolta a destra; più esattamente quella adiacente e confinante con il bene di cui al precedente punto 2..

CONFINI (riferiti all'intera consistenza immobiliare): parti comuni, via A. Torricini, proprietà Luccarini o suoi aventi causa, proprietà residua della società fallita, proprietà Lin/Lu o loro aventi causa, proprietà Zanardi o suoi aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 249,00, così calcolata e ripartita:

Destinazione	DIM 1	x	DIM 2	Sup. lorda (mq)	Piano	Coefficiente		Superficie comm.le (mq)	
ABITAZIONE SUB. 127	1,00	x	107,58	107,58	piano 5	1,00	=	107,58	
	1,00	x	87,74	87,74	piano 6	1,00	=	87,74	
	balconi	1,00	x	47,29	47,29	piano 5	0,20	=	9,46
	lastrico	1,00	x	107,94	107,94	piano 6	0,20	=	21,59
AUTORIMESSA SUB. 62	1,00	x	40,93	40,93	piano S1	0,50	=	20,47	
CANTINA SUB. 63	1,00	x	8,57	8,57	piano S1	0,25	=	2,14	
							arrotond.	0,02	
				400,05			TOTALE	249,00	

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 delle unità immobiliari sopra descritte 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 è costituita da pilastri e travi in C.A., ovvero solai latero-cementizi, con copertura piana. L'edificio, con facciate interamente rivestite con pannelli isolanti (cappotto), si presenta in ottime condizioni di manutenzione generale, in quanto di recente costruzione.

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 gres porcellanato e in legno parquet (abitazione); in cemento di tipo industriale (vani interrati);*
- *intonaci interni: civili tradizionali tinteggiati;*

- porte interne: in legno di buona fattura;
- portoncino di ingresso: di tipo blindato;
- infissi esterni: in legno con vetro camera, zanzariere e tapparelle elettriche in alluminio;
- i servizi igienici, con rivestimenti in gres porcellanato, sono corredati di sanitari di porcellana di tipo commerciale.

Le unità immobiliari hanno le seguenti dotazioni impiantistiche:

- impianto elettrico: allacciato alla pubblica fornitura Enel; impianto sotto traccia;
- impianto idrico-sanitario: centralizzato con caldaia a condensazione e integrazione solare;
- impianto di riscaldamento/climatizzazione: riscaldamento centralizzato con contabilizzazione del calore e pannelli radianti a pavimento; impianto di condizionamento con split interni (n° 6) e unità moto condensanti esterne (n° 2); si precisa che le unità che costituiscono detto ultimo impianto sono di proprietà dell'attuale conduttore;
- impianto videocitofonico;
- impianto di allarme.

Il tutto come più e meglio visualizzato nella documentazione fotografica (allegato "A") e nelle planimetrie catastali (allegato "B").

C.3. SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento sono di recente realizzazione e funzionanti, anche se non è stato possibile accertarlo, limitatamente all'impianto di riscaldamento, essendo estate e quindi non in funzione.

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.

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'abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Arch. Francesco Rossetti di Prato in data 26 settembre 2014, avente validità 10 anni. Esso è stato depositato al Comune di Prato in data 30 settembre 2015 con prot. n° 140016 (ACE 4770-2015), ovvero trasmesso alla Regione Toscana tramite e-mail.

Dalla suddetta certificazione, allegata alla presente unitamente alla prova di avvenuto deposito e trasmissione risulta che l'immobile in questione ricade in classe energetica "A", con un EPgl,nren pari a 30,53 kWh/m2anno.

Si precisa che l'immobile è dotato di impianto di raffrescamento installato dopo la redazione del suddetto attestato. Pertanto dovrà essere aggiornato prima del trasferimento immobiliare in base alla nuova situazione impiantistica dell'unità immobiliare.

D. Proprietà e provenienze.

Le unità immobiliari sono di proprietà della

[REDAZIONE] la quale le ha edificate, insieme all'intero fabbricato condominiale, su terreno ad essa pervenuto per più ampia consistenza, in forza di atto di compravendita rogato Dott.ssa Francesca Volkhart, notaio in Prato, in data 29 novembre 2007, Rep. n° 17.395, Racc. n° 5.579, registrato a Prato il 29 novembre 2007 al n° 14.886 e ivi trascritto il 30 novembre 2007 al n° 9.418 di R.P.; la parte venditrice era

- [REDAZIONE] i beni erano pervenuti in forza di:
- atto di compravendita rogato Dott.ssa Francesca Volkhart, notaio in Prato, in data 16 luglio 2002, Rep. n° 7.037, Racc. n° 1.290, registrato a Prato il 5 agosto 2002 al n° 1.904 (per la quota di 1/6 delle particelle 2437-2438-148-149 [REDAZIONE]);
 - atto di compravendita rogato Dott.ssa Francesca Volkhart, notaio in Prato, in data 18 luglio 2002, Rep. n° 7.079,

- Racc. n° 1.303, registrato a Prato il 5 agosto 2002 al n° 1.903 (per la quota di 1/6 delle particelle 2437-2438-148-149 da [REDACTED]);
- atto di compravendita rogato Dott.ssa Francesca Volkhart, notaio in Prato, in data 18 luglio 2002, Rep. n° 7.080, Racc. n° 1.304, registrato a Prato il 5 agosto 2002 al n° 1.902 (per la quota di 2/6 delle particelle 2437-2438-148-149 e l'intero della particella 661 da [REDACTED]);
 - atto di compravendita rogato Dott.ssa Francesca Volkhart, notaio in Prato, in data 18 luglio 2002, Rep. n° 7.081, Racc. n° 1.305, registrato a Prato il 5 agosto 2002 al n° 1.901 (per la quota di 2/6 delle particelle 2437-2438-148-149 da [REDACTED]).

Ai signori [REDACTED] i terreni di cui alle particelle 2437-2438-148-149 e 661 erano pervenuti a vario titolo in data ampiamente anteriore al ventennio.

E. Situazione ipotecaria degli immobili.

Alla data del 15 settembre 2023 a carico della [REDACTED], con riferimento ai beni oggetto di stima, risultano le seguenti formalità:

E.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **ISCRIZIONE n° 5.104 di Registro Particolare del 30.11.2007**, IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per la complessiva somma di € 17.700.000,00 a garanzia dell'importo di € 11.800.000,00 in linea capitale, di cui all'atto Dott.ssa Francesca Volkhart di Prato, Rep. n° 17.396, Racc. 5.580 del 29.11.2007,
 - a favore: "AGRILEASING – BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO CASSE RURALE E ARTIGIANE S.P.A." con sede in Roma, C.F. 02820100580;
 - contro: [REDACTED], come sopra generalizzata; gravante sull'intera proprietà del bene in oggetto (Comune di Prato – C.F. F. 16, p.lla 2551, sub. 127, 62 e 63 – allora C.T. F. 16, p.lla 2437 già terreno di sedime del fabbricato condominiale).**ANNOTAZIONE n° 961 di Registro Particolare del 19.07.2022**, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-SURROGAZIONE PARZIALE, di cui all'atto Dott. Giulio Grilli di Milano, Rep. n° 24.011/17.797 del 14.07.2022,
 - a favore (come nella formalità originaria): "AGRILEASING – BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO CASSE RURALE E ARTIGIANE S.P.A." con sede in Roma, C.F. 02820100580;
 - contro (come nella formalità originaria): [REDACTED] come sopra generalizzata;
 - a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c.): "CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Monteriggioni (SI), C.F. 01292880521;**ANNOTAZIONE n° 962 di Registro Particolare del 19.07.2022**, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-CESSIONE DELL'IPOTECA, di cui all'atto Dott. Giulio Grilli di Milano, Rep. n° 24.012/17.798 del 14.07.2022,
 - a favore (come nella formalità originaria): "AGRILEASING – BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO CASSE RURALE E ARTIGIANE S.P.A." con sede in Roma, C.F. 02820100580;
 - contro (come nella formalità originaria): [REDACTED] come sopra generalizzata;
 - a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c.): "SILVER SPV S.R.L." con sede in Conegliano (TV), C.F. 05123160268.
- **ISCRIZIONE n° 1.841 di Registro Particolare del 17.12.2013**, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato del 14.12.2012, Rep. n° 5.165/2012, per la complessiva somma complessiva di € 55.000,00 di cui € 30.000,00 in linea capitale,
 - a favore: "PROGEO – STUDIO ASSOCIATO PER. IND. EDILE LUCA RAFFAELLI E GEOM. DANIELE VIVIANI" con sede in Prato, C.F. 01686960970;

➤ contro: [REDACTED], come sopra generalizzata;
gravante sull'intera proprietà della sola unità abitativa in oggetto (Comune di Prato – C.F. F. 16, p.lla 2551, sub. 127).

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: [REDACTED]
 - contro: [REDACTED], come sopra generalizzata;
gravante sull'intera proprietà dei beni in oggetto (Comune di Prato – C.F. F. 16, p.lla 2551, sub.ni 127-62-63).
Si precisa che detta formalità non è pregiudizievole e pertanto non sarà soggetta a cancellazione.

E.3. TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

NESSUNA

E.4. ALTRE INFORMAZIONI SUL BENE OGGETTO DI STIMA

Dagli accertamenti esperiti in ordine agli immobili oggetto di stima è emerso che gli stessi sono gravati e/o interessati da:

- oneri e vincoli nascenti dall'atto 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..

I suddetti beni fanno parte del condominio denominato "Condominio CITTADELLA 2", amministrato dalla signora Federica Elisabetta Bove, con sede in Prato, via degli Abatoni, 9/5.

- millesimi tabella di proprietà generali (sub. 127, alloggio 41)	= 47,46/1000
- millesimi tabella "appartamenti" (sub. 127, alloggio 41)	= 52,94/1000
- millesimi tabella "scale 17" (sub. 127, alloggio 41)	= 184,10/1000
- millesimi tabella di proprietà generali (sub. 62, autorimessa n° 26).....	= 2,96/1000
- millesimi tabella scala 17 (sub. 62, autorimessa n° 26).....	= 9,10/1000
- millesimi tabella interrati (sub. 62, autorimessa n° 26)	= 28,55/1000
- millesimi tabella di proprietà generali (sub. 63, cantina n° 5).....	= 0,41/1000
- millesimi tabella scala 17 (sub. 63, cantina n° 5).....	= 1,26/1000
- millesimi tabella interrati (sub. 63, cantina n° 5).....	= 3,97/1000

Si precisa che il condominio nel mese di aprile 2024 si è dotato anche di tabelle millesimali utili per la ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria delle coperture, dei giardini pensili e delle terrazze a livello che caratterizzano il fabbricato condominiale. Per brevità si rimanda, per la loro consultazione, all'Amministratore di Condominio.

F. Rappresentazione catastale degli immobili.

Da un punto di vista catastale le unità immobiliari sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel **Foglio n° 16**, come segue (vedi visure e planimetrie – allegato "B"):

⇒ **p.lla 2551/sub 127**: (riferimento punto 1. del paragrafo C.1) **unità immobiliare a uso civile abitazione** ai piani

quinto e sesto, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8 vani catastali, Superficie Catastale non presente in visura, Rendita Catastale Euro 764,36, classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94);

⇒ **p.Ila 2551/sub 62:** (riferimento punto 2. del paragrafo C.1) **unità immobiliare a uso autorimessa** al piano primo interrato, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq 37, Superficie Catastale mq 43, Rendita Catastale Euro 240,77, classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94);

⇒ **p.Ila 2551/sub 63:** (riferimento punto 3. del paragrafo C.1) **unità immobiliare a uso cantina/locale di deposito** al piano primo interrato, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq 8, Superficie Catastale mq 10, Rendita Catastale Euro 26,86, classamento e rendita non rettificati entro 12 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 2551/sub 133:** (bene comune non censibile) spazio verde e camminamenti esterni al piano terra, comune ai subalterni dal 92 al 130, oltre 132,134,135,136;

⇒ **p.Ila 2551/sub 134:** (bene comune non censibile) rampa di scala e vano ascensore, comune a tutti i subalterni;

⇒ **p.Ila 2551/sub 135:** (bene comune non censibile) rampa di scala e vano ascensore, comune a tutti i subalterni;

⇒ **p.Ila 2551/sub 136:** (bene comune non censibile) rampa di scala e vano ascensore, comune a tutti i subalterni;

⇒ **p.Ila 2551/sub 137:** (bene comune non censibile) lastrico solare e locali tecnici per impianti speciali, comune a tutti i subalterni;

⇒ **p.Ila 2551/sub 500:** (bene comune non censibile) rampa di accesso e di uscita dal piano secondo interrato, spazi di manovra, comune a tutti i subalterni del piano primo e secondo interrato;

⇒ **p.Ila 2551/sub 501:** (bene comune non censibile) rampa di accesso e di uscita dal piano primo interrato, spazi di manovra, comune a tutti i subalterni del piano primo e secondo interrato;

⇒ **p.Ila 2551/sub 502:** (bene comune non censibile) disimpegno, comune ai subalterni 501,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93;

⇒ **p.Ila 2551/sub 503:** (bene comune non censibile) disimpegno, comune ai subalterni 501,74,75,76,77,78,79,80,81,94,95;

⇒ **p.Ila 2551/sub 504:** (bene comune non censibile) disimpegno, comune ai subalterni 501,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,96,97;

⇒ **p.Ila 2551/sub 505:** (bene comune non censibile) locali tecnici, comune a tutti i subalterni della particella 2551;

⇒ **p.Ila 2552/sub 500:** (bene comune non censibile) resede, comune a tutti i subalterni della particella 2551;

⇒ **p.Ila 2554/sub 500:** (bene comune non censibile) resede, comune a tutti i subalterni della particella 2551;

Si precisa che il fabbricato condominiale di cui fanno parte le UIU in parola è stato edificato su terreno a suo tempo identificato al Catasto Terreni del Comune di Prato nel Foglio n° 16, particella 2437.

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

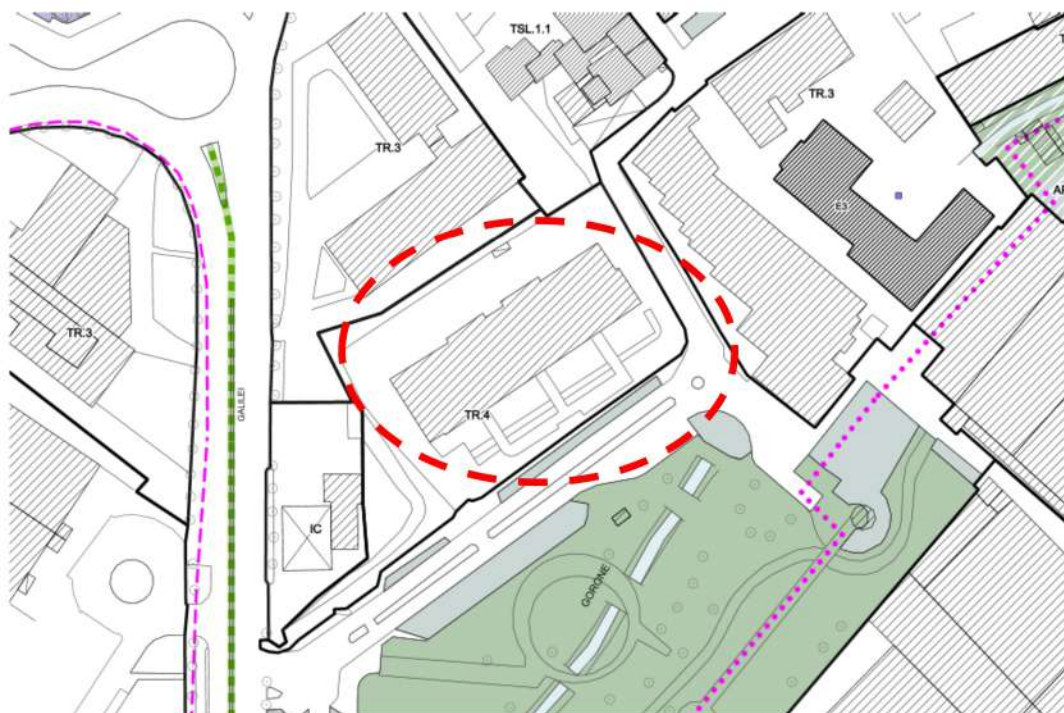
🚩 che l' intestazione catastale corrisponde all'attuale proprietà, ovvero [REDACTED], proprietaria per l'interno (1/1);

🚩 che le planimetrie catastali allegate corrispondono allo stato dei luoghi, ovvero sono conformi a quelle depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Prato; si evidenzia a puro titolo informativo che le planimetrie riportano "via degli Abatoni" anziché "via Alberto Torricini"; tuttavia, tale imprecisione non inficia i dati censuari degli immobili, che comunque restano facilmente individuabili grazie all'elaborato planimetrico e all'estratto di mappa;

🚩 che la rappresentazione grafica della mappa catastale in riferimento alle particelle n° 2551, 2252 e 2554 del foglio n° 16 è coerente con lo stato dei luoghi ed esse sono correttamente in carico al Catasto Terreni del Comune di Prato a Partita 1 come "aree di enti urbani e promiscui".

G. Dati urbanistici degli immobili.

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.4 – *Tessuto Residenziale, con isolati aperti di edilizia pianificata: aggregazione di fabbricati che presentano omogeneità tipologica e di disposizione su lotto, frutto di una pianificazione unitaria* – 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 le unità immobiliari in oggetto fanno 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 costruzione dell'intero fabbricato e quindi delle UIU in parola, è stata eseguita in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- *Permesso di Costruire prot. n° 17715 del 13 marzo 2006 (P.E. 788/2006) rilasciato in data 18 dicembre 2007 – per la costruzione di nuovo edificio residenziale compreso del P.D.R. n° 101 (Delibera del C.C. n° 32/2004);*
- *Permesso di Costruire prot. n° 45945 del 7 aprile 2010 (P.E. 903/2010) rilasciato in data 6 ottobre 2010 – variante in corso d'opera alla P.E. 788/2006;*
- *Permesso di Costruire prot. n° 97939 del 9 agosto 2011 (P.E. 2322/2011) rilasciato in data 6 febbraio 2012 – variante in corso d'opera alla P.E. 788/2006;*

- *Deposito variante ai sensi dell'art. 45 del R.E. prot. n° 68014 del 28 maggio 2012 (P.E. 1320/2012) riferita alla P.E. 788/2006.*

In data 5 luglio 2013, è stato depositato Certificato di Abitabilità prot. n° 78057 (ABAG 201/2013).

Si precisa che, nonostante il Certificato di Abitabilità in parola indichi al suo interno la presenza del "certificato di prevenzione incendi" (oggi SCIA antincendio), in realtà la pratica depositata dopo la fine della costruzione non ha avuto esito positivo presso il competente Comando dei Vigili del Fuoco. Pertanto, il condominio ha dato incarico ad un tecnico abilitato per la risoluzione della problematica, il quale ha depositato SCIA antincendio in data 20 ottobre 2023 con prot. 10723.

Si precisa, altresì, che il complesso immobiliare del quale fanno parte le unità immobiliari in questione è stato realizzato 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.

Allo stato attuale, le unità immobiliari in oggetto, non hanno subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione all'autorità competente del Comune di Prato, ad eccezione di:

- leggere modifiche nella distribuzione interna degli spazi di abitazione al piano quinto, senza variazione del numero dei vani e sostanzialmente della loro conformazione planimetrica;
- realizzazione di una piccola pensilina in alluminio e vetro a parziale copertura del terrazzo al quinto piano, posto sul tergo della costruzione, di dimensioni più grandi.

Per conformarsi allo stato legittimato dovrà:

- essere depositata una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva; il tutto con il pagamento della sanzione di € 1.000,00 (euro mille/00) e spese tecniche pari a € 2.000,00 (euro duemila/00), compreso IVA e contributi di legge vigenti alla data della presente, per le leggere modifiche interne;
- effettuata la rimessa in pristino con smontaggio e smaltimento del manufatto illegittimo, in relazione alla piccola pensilina, con spese pari a € 3.000,00 (euro tremila/00), compreso IVA vigente alla data della presente,

Pertanto, i beni sono da ritenersi regolari dal punto di vista urbanistico e quindi normalmente commerciabili, alle condizioni di cui sopra.

H. Stato occupazionale degli immobili.

Al momento del sopralluogo la sola abitazione risultava occupata da terzi in virtù del contratto di locazione stipulato con il signor [REDACTED], con scadenza al 31 maggio 2023, successivamente prorogato al 31 maggio 2027, in data 22 marzo 2024 e rinegoziato, in pari data, nell'ammontare annuo del canone di locazione che attualmente è pari a € 15.600,00.

Le unità immobiliari accessorie (cantina e autorimessa) risultavano invece libere e nella disponibilità della procedura.

I. Valutazione.

I.1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA



Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in questione, il cui intervento è denominato "Cittadella 2", 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 la via A. Torricini, che costituisce diramazione di quest'ultimo, è caratterizzata da traffico veicolare modesto.

La sosta degli autoveicoli è sufficientemente agevole, vista la presenza del piccolo parcheggio frontistante il fabbricato e di quello prospiciente viale G. Galilei; tuttavia il lotto in questione è dotato di autorimessa privata.

I.2. CONDIZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Secondo le stime preliminari, nel secondo trimestre 2023 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta del 2,0% rispetto al trimestre precedente e dello 0,7% nei confronti dello stesso periodo del 2022 (era +1,0% nel primo trimestre 2023).

L'aumento tendenziale dei prezzi delle abitazioni è attribuibile sia ai prezzi delle abitazioni nuove, cresciuti dello 0,5% su base annua, in forte rallentamento rispetto al trimestre precedente (era +5,3%), sia a quelli delle abitazioni esistenti, che salgono dello 0,8% (in lieve accelerazione dal +0,3% del primo trimestre).

Questi andamenti si manifestano in un contesto di marcata riduzione dei volumi di compravendita (-16,0% la flessione tendenziale registrata nel secondo trimestre 2023 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle

Entrate per il settore residenziale, dopo il -8,3% del trimestre precedente).

Anche su base congiunturale, la dinamica dell'IPAB (+2,0%) è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove sia a quelli delle esistenti, in aumento rispettivamente del 2,0% e dell'1,9%.

Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2023 è pari a +1,4% (+3,8% per le abitazioni nuove e +0,9% per quelle esistenti).

I prezzi delle abitazioni sono in crescita in tutte le città per le quali viene diffuso l'IPAB. A Milano si registra un aumento, su base annua, del 7,1%, in accelerazione rispetto al trimestre precedente (era +5,8%). Segue Torino dove si evidenzia un rialzo tendenziale del +4,1% (era +0,7% nel trimestre precedente) mentre Roma fa segnare la crescita più contenuta, pari allo 0,6%, in decelerazione dal +1,9% del trimestre precedente.

In definitiva, prosegue, nel secondo trimestre del 2023, la fase di rallentamento della dinamica tendenziale dei prezzi delle abitazioni, scesa allo 0,7%, dal +5,2% del secondo trimestre del 2022. La nuova decelerazione risente essenzialmente del rallentamento dei prezzi delle abitazioni nuove, il cui tasso di crescita si attesta allo 0,5%. Al livello territoriale, l'evoluzione su base annua dei prezzi delle abitazioni risulta in controtendenza, con i prezzi in crescita al Nord (dove spicca la vivacità di Milano) e in flessione al Centro e nel Sud e Isole.

Il rallentamento su base annua dei prezzi delle abitazioni, nel secondo trimestre del 2023, si manifesta in un contesto di nuovo calo (il terzo consecutivo) dei volumi di compravendita degli immobili residenziali

A tal proposito si veda il grafico che segue:

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)

I trimestre 2010 – Il trimestre 2023 (base 2010=100)



1.3. CRITERIO DI STIMA

I beni sono stati valutati 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	03/11/2021	via E. Sgaraldi	Nuovo/in costruzione	Annuncio	92,00	220.000,00	2.391,30	1,05	96,60	-81,67	6669,98
2	26/07/2021	Loc. Colano	Nuovo/in costruzione	Annuncio	62,00	150.000,00	2.419,35	1,05	65,10	-53,62	2875,04
3	30/08/2021	Loc. Colano	Nuovo/in costruzione	Annuncio	101,20	230.000,00	2.272,73	1,05	106,26	-200,25	40098,86
4	05/11/2021	via Bologna	Nuovo/in costruzione	Annuncio	117,50	330.000,00	2.808,51	1,05	123,38	335,54	112584,65

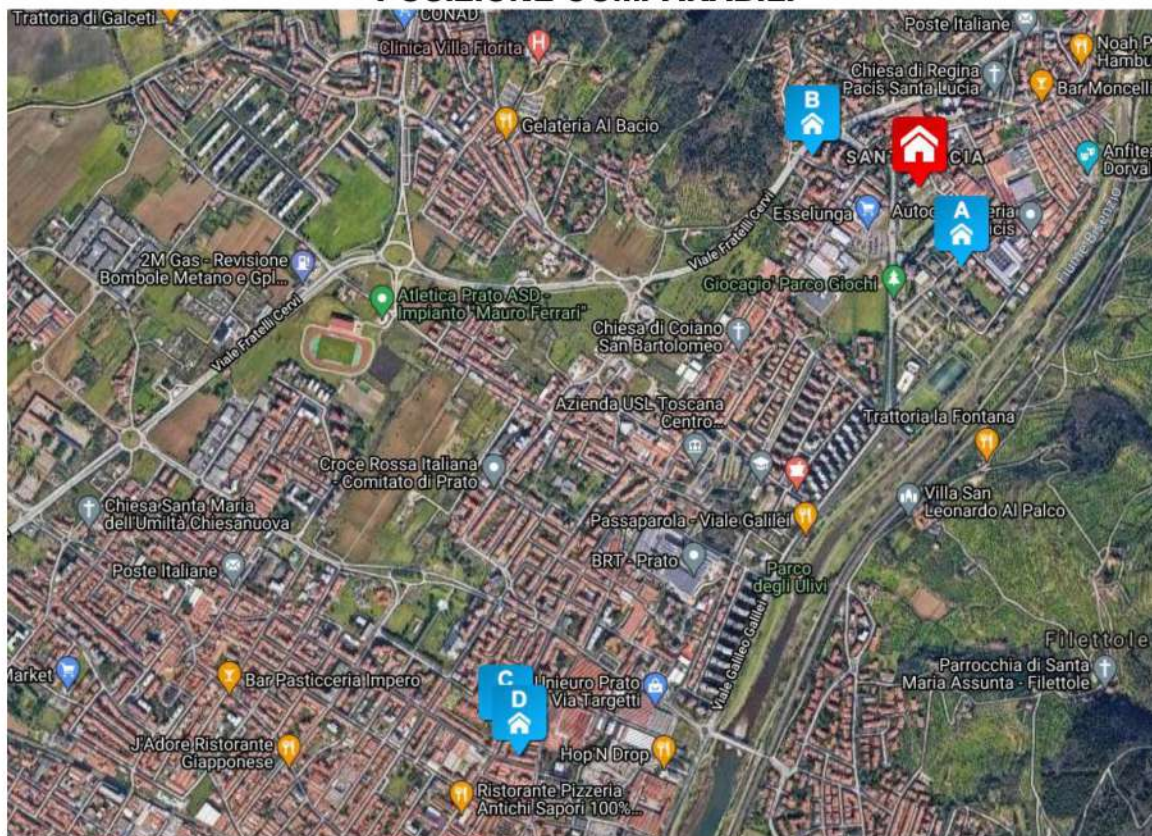
Valore medio unitario	€/mq	2472,97
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	201,39
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	2674,36
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	2271,59
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		0,90
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	2376,48
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	2138,83





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	30/04/2022	via Giovanni Marradi, 30	Buono/Abitabile	Compravendita	142,49	180.000,00	1.263,22	0,70	99,74	-844,30	712839,98
B	22/09/2021	via Eugenio Fanfani, 16	Ottimo/Ristrutturato	Compravendita	253,09	405.000,00	1.600,24	0,85	215,12	-507,28	257332,49
C	29/06/2020	via Bologna, 113/5-6	Nuovo/in costruzione	Compravendita	130,26	375.000,00	2.878,91	1,10	143,28	771,39	595042,58
D	16/09/2020	via Bologna, 113/5	Ottimo/Ristrutturato	Compravendita	87,44	235.000,00	2.687,71	1,00	87,44	580,19	336618,09

Valore medio unitario	€/mq	2107,52
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	689,53
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	2797,06
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1417,99
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		1,00
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	2190,30
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	2190,30

POSIZIONE COMPARABILI



COMPARABILE A - Dati immobile	COMPARABILE A - Street view
Comune: PRATO Dati catastali: Fg.16 Par.2227 Sub.504 (oltre accessori) Superficie Totale: 135 m ² Superficie Totale escluse aree scop.: 133 m ² Categoria/Qualità: A/2-Abitazioni tipo civile Consistenza: 6 vani Classe: 4 Indirizzo: Via Giovanni Marradi, 30 Rendita: 681,72 Euro Piani: 1	 Atto Rep. n° 6.642 del Notaio D'AGLIANA del 30/04/2021
COMPARABILE B - Dati immobile	COMPARABILE B - Street view
Comune: PRATO Dati catastali: Fg.16 Par.1158 Sub.3 (oltre accessori) Superficie Totale: - m ² Superficie Totale escluse aree scop.: - m ² Categoria/Qualità: A/2-Abitazioni tipo civile Consistenza: 12,5 vani Classe: 6 Indirizzo: Via Eugenio Fantaccini, 16 Rendita: 1.968,99 Euro Piani: T-S1	 Atto Rep. n° 364.507 del Notaio LOPS del 22/09/2021
COMPARABILE C - Dati immobile	COMPARABILE C - Street view
Comune: PRATO Dati catastali: Fg.23 Par.3487 Sub.509 (oltre accessori) Superficie Totale: 125 m ² Superficie Totale escluse aree scop.: - m ² Categoria/Qualità: A/2-Abitazioni tipo civile Consistenza: 6,5 vani Classe: 6 Indirizzo: Via Bologna, 113/5 Rendita: 1.023,88 Euro Piani: 1	 Atto Rep. n° 55.358 del Notaio NARDONE del 29/06/2020
COMPARABILE D - Dati immobile	COMPARABILE D - Street view
Comune: PRATO Dati catastali: Fg.23 Par.3487 Sub.508 Superficie Totale: - m ² Superficie Totale escluse aree scop.: - m ² Categoria/Qualità: A/2-Abitazioni tipo civile Consistenza: 4,5 vani Classe: 6 Indirizzo: Via Bologna, 113/5 Rendita: 708,84 Euro Piani: 1	 Atto Rep. n° 10.132 del Notaio MARCHI del 16/09/2020

Inoltre, il complesso di cui fanno parte le unità immobiliari in questione è stato oggetto di un'asta multipla (19 lotti) in data 4 aprile 2023, durante la quale tutti gli immobili sono stati aggiudicati; se ne riportano alcuni nel prospetto che segue:

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{comm} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€/mq]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
E	04/04/2023	via Alberto Torrioni, 13/1	Ottimo/Ristrutturato	Asta aggiudicata	158,00	340.000,00	2.151,90	1,00	158,00	44,38	1969,22
F	04/04/2023	via Alberto Torrioni, 17/1	Ottimo/Ristrutturato	Asta aggiudicata	160,00	330.100,00	2.063,13	1,00	160,00	-44,40	1971,17
G	04/04/2023	via Alberto Torrioni, 17/1	Ottimo/Ristrutturato	Asta aggiudicata	150,00	272.200,00	1.814,67	0,95	142,50	-292,86	85764,77
H	04/04/2023	via Alberto Torrioni, 17/1	Ottimo/Ristrutturato	Asta aggiudicata	119,00	295.000,00	2.478,99	1,00	119,00	371,47	137989,00

Valore medio unitario	€/mq	2127,17
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	238,59
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	2365,76
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1888,58
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
Superficie totale	mq	400,05
Superficie commerciale ponderata	mq	249,00
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		1,00
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	2135,12
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	2135,12

Quindi, 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 2022	Provincia	Comune	Fascia/Zona	Codice zona	Microzona cat.
Semestre 2	Prato	Prato	Semicentrale	C2	3
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		VALORE MERCATO MEDIO (euro/mq)	SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX	MEDIA	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1950	1725	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1700	1450	L

Dati dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare"

Città	Zona	In stabili di qualità superiore alla media		
Prato	Semicentrale	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX	
		1743	2162	L

I valori raccolti dalle varie fonti sono stati dalla sottoscritta opportunamente corretti e ponderati per gli immobili oggetto di stima con particolare riguardo alla tipologia costruttiva, alla vetustà, al grado di manutenzione e tenendo conto delle qualità estrinseche e intrinseche dei beni da stimare, il profilo statico, architettonico e costruttivo degli stessi.

Pertanto tenuto conto:

- che la superficie lorda commerciale determinata è pari a circa mq 249,00, come indicato al paragrafo C.1;
- che oggetto di stima è l'intera piena proprietà dei beni;
- che le unità immobiliari sono occupate;
- che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Prato e la zona ove ricadono gli immobili oggetto di stima indica per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.500,00 a €/mq 1.950,00 (media €/mq 1.725,00) e per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.200,00 a €/mq 1.700,00 (media €/mq 1.450,00);
- che le Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare" indicano per abitazioni di qualità superiore alla media di zona valori da €/mq 1.743,00 a €/mq 2.162,00;
- 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 abitazioni assimilabili a quelle di cui trattasi vengono mediamente poste in vendita con prezzi da €/mq 2.000,00 a €/mq 2.200,00;

ritengo equo valutare il più congruo valore di mercato unitario di immobili simili a quelli in oggetto pari a **€/mq 2.100,00**, riferito alla superficie lorda commerciale.

J. Valore degli immobili.

Sulla base di quanto sopra esposto si ricava il seguente valore venale degli immobili:

mq 249,00 x €/mq 2.100,00	=	€ 522.900,00
<i>a detrarre:</i>		
1) oneri per la definizione della posizione urbanistica del bene.....	=	- € 6.000,00
TOTALE	=	€ 516.900,00

LOTTO 22/CIT2
VALORE (arrotondato)

€ 517.000,00 (euro cinquecentodiciassettemila/00)

K. Formazione del lotto "22/CIT2" con confini e dati catastali.

Intera quota del diritto di piena proprietà di una **unità immobiliare a uso civile abitazione**, posta ai piani quinto e sesto, con ingresso dalla porta a sinistra per chi arriva al piano quinto dal vano scala condominiale posto in corrispondenza del civico 17/1, a cui si accede dalla pubblica via Alberto Torricini tramite vialetto condominiale (interno 10). I vani principali che la costituiscono sono in totale n° 6 (soggiorno, cucina/pranzo e studio al piano quinto, n° 3 camere da letto al piano sesto), oltre servizio igienico, ripostiglio e disimpegno al piano quinto, n° 2 servizi igienici, disimpegno al piano sesto e n° 3 balconi al piano quinto, oltre un ampio lastrico solare al piano sesto. Completano il lotto una **unità immobiliare a uso autorimessa**, posta al primo piano interrato, costituita da un unico vano della superficie utile di circa mq 37,00 (l'ultima a sinistra per chi arriva al piano dalla rampa carrabile che si diparte dalla pubblica via Alberto Torricini, in corrispondenza del civico 11) e una **unità immobiliare a uso cantina/locale di deposito**, posta al primo piano interrato, costituita da un unico vano della superficie utile di circa mq 8,00 (settima cantina da sinistra per chi, arrivato al piano dal vano scala condominiale posto in corrispondenza del civico 17/1, entra nel corridoio delle cantine e svolta a destra).

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 249,00.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato i beni sono distinti nel **Foglio n° 16, p.lla 2551/sub 127**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8 vani catastali, Rendita Catastale Euro 764,36 (appartamento), **p.lla 2551/sub 62**, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq 37, Superficie Catastale mq 43, Rendita Catastale Euro 240,77 (autorimessa) e **p.lla 2551/sub 63**, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq 8, Superficie Catastale mq 10, Rendita Catastale Euro 26,86 (cantina).

Il tutto per averlo edificato su terreno pervenuto con atto di compravendita rogato Dott.ssa Francesca Volkhart, notaio in Prato, in data 29 novembre 2007, Rep. n° 17.395, Racc. n° 5.579, registrato a Prato il 29 novembre 2007 al n° 14.886 e ivi trascritto il 30 novembre 2007 al n° 9.417 di R.P..

CONFINI (riferiti all'intera consistenza immobiliare): parti comuni, via A. Torricini, proprietà Luccarini o suoi aventi causa, proprietà residua della società fallita, proprietà Lin/Lu o loro aventi causa, proprietà Zanardi o loro aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

PREZZO BASE D'ASTA..... = **€ 517.000,00 (euro cinquecentodiciassettemila/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, 22 aprile 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. contratto di locazione (*allegato "E"*).