

Dott. Ing. XXX XXX Ph.D.

Perizie e Consulenze nei settori della XXX e dell'XXX
Università degli Studi di XXX – Dottore di Ricerca in Ingegneria dei Materiali
Studio: Via XXX XXX n.1 - XXX XXX (PO) - Cell. +39 XXX XXX
e-mail: XXX.XXX - posta certificata: XXX.XXX

TRIBUNALE DI PRATO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. ENRICO CAPANNA

PROCEDURA CONCORSUALE

XXX XXX (debitore)

R.G. n.1-2-3/2009

**PERIZIA IMMOBILIARE DEL
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Perizia XXX XXX**

Dicembre 2024

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO	43
1. INTRODUZIONE	47
1.1 INFORMAZIONI PRELIMINARI	47
1.2 OPERAZIONI PERITALI	55
2. FORMALITA' e TITOLI UTILI.....	57
2.1 ISPEZIONI IPOTECARIE	57
2.2 TITOLI CORRELATI AI BENI ESAMINATI	71
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	89
3.1 P.ZA MERCATALE	89
3.2 STORIA CATASTALE	126
4. DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	130
4.1 RILIEVI GEOMETRICI E FOTOGRAFICI	130
4.2 BENI DI P.ZA MERCATALE / VIA SANT'ANTONIO – LOTTI DA 1 A 3	133
4.2.1 CONTESTO	133
4.2.2 PARTI A COMUNE	138
4.2.3 CANTINA – Foglio 50 Part. 265 Sub.7 – P.za Mercatale 100 – Lotto 1	142
4.2.4 NEGOZIO - Foglio 50 Part. 271 Sub.500 – P.za Mercatale 108 – Lotto 2 ..	154
4.2.5 GARAGE - Foglio 50 Part. 271 Sub.501 – Via Sant'Antonio 68 – Lotto 3 ..	169
4.3.6 ESPOSIZIONE	183
4.3.7 STATO DI CONSERVAZIONE	188
5. CONFORMITA' CATASTALE	194
5.1 BENI DI P.ZA MERCATALE / VIA SANT'ANTONIO – LOTTI DA 1 A 3	196
5.1.1 CANTINA – Foglio 50 Part. 265 Sub.7 – Lotto 1	198
5.1.2 NEGOZIO – Foglio 50 Part. 271 Sub.500 – Lotto 2	204
5.1.3 GARAGE – Foglio 50 Part. 271 Sub.501 – Lotto 3	209
6. RIALLINEAMENTI CATASTALI	213
7. INDAGINI URBANISTICHE	215
7.1 PRATICHE EDILIZIE	215
7.1.1 CANTINA – Foglio 50 Part. 265 Sub.7 – Lotto 1	217
7.1.2 NEGOZIO – Foglio 50 Part. 271 Sub.500 – Lotto 2	221
7.1.3 GARAGE – Foglio 50 Part. 271 Sub.501 – Lotto 3	227
7.2 QUADRO NORMATIVO	233

8. CONFORMITA' URBANISTICA	256
8.1 BENI DI P.ZA MERCATALE / VIA SANT'ANTONIO – LOTTI DA 1 A 3	256
8.1.1 CANTINA – Foglio 50 Part. 265 Sub.7 – Lotto 1	257
8.1.2 NEGOZIO – Foglio 50 Part. 271 Sub.500 – Lotto 2	259
8.1.3 GARAGE – Foglio 50 Part. 271 Sub.501 – Lotto 3	262
8.3 ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ	267
8.4 DIFFORMITA' URBANISTICHE RISCOstrate	268
9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA	272
10. VENDIBILITA' IN PIU' LOTTI.....	275
11. INDIVISIBILITA' DEI BENI	279
12. SUPERFICI COMMERCIALI.....	281
13. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	293
13.1 OCCUPAZIONE DI FATTO	293
13.2 LOCAZIONI E COMODATI	298
13.2.1 CONTRATTO DI LOCAZIONE – Garage – Foglio 50 Part.271 Sub.501 ..	298
13.3 AGENZIA DELLE ENTRATE	303
13.4 DISPONIBILITA' DEI BENI	305
14. VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO	309
14.1 VINCOLI DI PREGIO E DI CONTESTO	309
14.2 VINCOLI TERRITORIALI	314
14.3 DIRITTI DEMANIALI	318
14.4 DIRITTI DI SERVITÙ	320
14.5 VINCOLI CONDOMINIALI	325
15. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI	332
15.1 ONERI A CARICO DEI NUOVI ACQUIRENTI	332
15.2 CRITERI DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE	337
15.3 FATTORI POSITIVI E NEGATIVI	352
15.5 VALORE A BASE D'ASTA	371
15.6 CONGRUITÀ DEL CANONE DI AFFITTO	380
15.6.1 GARAGE – Foglio 50 Part.271 Sub.501 – Lotto 3	380
ALLEGATO 1 CONFERIMENTO DI INCARICO (nomina + PEC)	399
ALLEGATO 2 VERBALE DI GIURAMENTO	400
ALLEGATO 3 ISPEZIONI IPOTECARIE	401

ALLEGATO 4	NOTE DI TRASCRIZIONE	403
ALLEGATO 5	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL DOTT. XXX XXX DEL 2024 .	405
ALLEGATO 6	ATTO DI VINCOLO DI DESTINAZIONE DEL DOTT. XXX XXX DEL 2015	407
ALLEGATO 7	ATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL DOTT. XXX XXX DEL 2008	409
ALLEGATO 8	ATTO DI DONAZIONE DEL DOTT. XXX XXX DEL 2005	411
ALLEGATO 9	ESTRATTO MAPPA - P.ZA MERCATALE	413
ALLEGATO 10	ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO IMMOBILI, ELENCO SUBALTERNI - P.ZA MERCATALE	414
ALLEGATO 11	VISURE CATASTALI - P.ZA MERCATALE	416
ALLEGATO 12	PLANIMETRIE CATASTALI - P.ZA MERCATALE	419
ALLEGATO 13	RILIEVO GEOMETRICO - CANTINA - F50 p265 S7 - P.ZA MERCATALE 100 - lotto 1	421
ALLEGATO 14	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - CANTINA - F50 p265 S7 - P.ZA MERCATALE 100 - lotto 1	423
ALLEGATO 15	RILIEVO GEOMETRICO - NEGOZIO - F50 p271 S500 - P.ZA MERCATALE 108 - lotto 2	425
ALLEGATO 16	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - NEGOZIO - F50 p271 S500 - P.ZA MERCATALE 108 - lotto 2	427
ALLEGATO 17	RILIEVO GEOMETRICO - GARAGE - F50 p271 S501 - VIA SANT'ANTONIO 68 - lotto 3	429
ALLEGATO 18	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - GARAGE - F50 p271 S501 - VIA SANT'ANTONIO 68 - lotto 3	431
ALLEGATO 19	SOVRAPPOSTO RILIEVO/CATASTO - CANTINA - F50 p265 S7 - P.ZA MERCATALE 100 - lotto 1	434
ALLEGATO 20	SOVRAPPOSTO RILIEVO/CATASTO - NEGOZIO - F50 p271 S500 - P.ZA MERCATALE 108 - lotto 2	436
ALLEGATO 21	SOVRAPPOSTO RILIEVO/CATASTO - GARAGE - F50 p271 S501 - VIA SANT'ANTONIO 68 - lotto 3	438
ALLEGATO 22	PRATICA ST-254-1976 - CANTINA - lotto 1	441
ALLEGATO 23	PRATICA PE-1920-2020 - NEGOZIO - lotto 2	442
ALLEGATO 24	ACE-650-2021 - NEGOZIO - lotto 2	444
ALLEGATO 25	ART26-70565-2006 - GARAGE - lotto 3	445
ALLEGATO 26	ST-949-1986 - GARAGE - lotto 3	447



ALLEGATO 27	SOVRAPPOSTO RILIEVO/URBANISTICA - NEGOZIO - LOTTO 2 451
ALLEGATO 28	SOVRAPPOSTO RILIEVO/URBANISTICA - GARAGE - LOTTO 3 453
ALLEGATO 29	CONTRATTO DI LOCAZIONE GARAGE - P.za MERCATALE. 456
ALLEGATO 30	VISURA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - Maggio 2024 458
ALLEGATO 31	STRADARIO P.ZA MERCATALE 460
ALLEGATO 32	OSSERVATORIO IMMOBILIARE 462
ALLEGATO 33	BORSINO IMMOBILIARE 464



RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

La sottoscritta **dott.ssa ing. XXX XXX**, nata a XXX il XXX, con studio a XXX (PO) in Via XXX n.XXX, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Prato con il n.XXX ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Prato con il n.XXX, in data 18-09-2024 riceveva per PEC il conferimento dell'incarico di "esperto stimatore", con Nomina da parte del G.E. Dott. Enrico Capanna (datata 18-09-2024), al fine di redigere una **perizia di stima** dei beni immobili, oggetto della procedura (ALLEGATO 1). In data 09-10-2024 la scrivente depositava in PCT il Giuramento di rito (ALLEGATO 2).

1. INTRODUZIONE

1.1 INFORMAZIONI PRELIMINARI

La presente perizia di stima dei beni immobili si inserisce nella Procedura Concorsuale, volta a favorire il **Concordato Preventivo** delle società:

- XXX XXX in liquidazione,
- XXX XXX in liquidazione,
- XXX XXX in liquidazione.

In favore del suddetto concordato, in data 14-07-2015, il Sig. XXX XXX assoggettava a Vincolo di Destinazione (ai sensi dell'Art. 2645-ter c.c), n.5 beni di sua proprietà, di cui due venivano successivamente venduti.

Sono dunque oggetto di perizia di stima i seguenti beni:

- di proprietà del Sig. XXX XXX:
 - una **cantina** di P.za Mercatale n.100 (Foglio 50 Particella 265 Sub. 7),
 - un **negozio** di P.za Mercatale n.108 (Foglio 50 Particella 271 Sub. 500),
 - un **garage** di Via Sant'Antonio n.68 (Foglio 50 Particella 271 Sub. 501),
- di proprietà della XXX XXX:
 - un **complesso immobiliare** ad uso produttivo di 11 capannoni, posto in Via di Gello n.21 (Foglio 74 Particella 19 Subb. 500, 501, 502, 503, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516).

La presente perizia si limiterà alla trattazione dei beni di proprietà del Sig. XXX XXX (come richiesto in seconda battuta dalla liquidatrice sociale).

1.2 OPERAZIONI PERITALI

Al fine di poter organizzare i necessari sopralluoghi presso le unità immobiliari da stimare e procedere nell'incarico conferitomi, sono stati presi contatti con la Liquidatrice sociale, Prof.ssa XXX XXX, la quale forniva alla scrivente i contatti del Sig. XXX XXX (per i beni di P.za Mercatale).

2. FORMALITA' e TITOLI UTILI

2.1 ISPEZIONI IPOTECARIE

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato sono state operate alcune **ispezioni ipotecarie** per il proprietario dei beni da stimare (Sig. XXX XXX), opportunamente ristrette agli immobili in esame (ALLEGATO 3); tale ricerca è servita SOLO per individuare alcune Note di Trascrizione RILEVANTI ai fini delle stime immobiliari (ALLEGATO 4), come di seguito riepilogate in ordine cronologico:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI IN ESSERE					
Nota di Trascrizione/ Iscrizione/ Domanda di Annotazione	Domanda di Annotazione	Nota di Trascrizione	Nota di Trascrizione	Nota di Trascrizione	Nota di Trascrizione
Registro Generale	n.3865	n.7071	n.171	n.18392	n.1826
Registro Particolare	n.420	n.4677	n.122	n.9219	n.1399
Presentazione	n.10	n.40	n.12	n.151	vol.186
del	15-04-2024	21-07-2015	07-01-2009	22-12-2005	08-03-1986
Sezione A - Generalità					
Descrizione titolo	Atto notarile pubblico	Atto notarile pubblico	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata	Atto notarile pubblico	Atto notarile pubblico
Autorità emittente	Notaio XXX XXX del 08-04-2024	Notaio XXX XXX del 14-07-2015	Notaio XXX XXX del 23-12-2008	Notaio XXX XXX del 24-11-2005	Notaio XXX XXX del 13-02-1986
Specie convenzione/ Specie ipoteca-privilegio	Annotazione a trascrizione	Atto tra vivi	Atto tra vivi	Atto tra vivi	Atto tra vivi
Descrizione convenzione/ Derivante da	Restrizione di beni	Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'Art.2645-ter c.c.	Contratto preliminare di compravendita	Donazione accettata	Compravendita
Voltura catastale/ Capitale - Totale	no	no	no	si	si
Sezione B - Immobile					
N.1 - Immobile n.1	F50 P265 S4 (abitazione) P.za Mercatale 100	F50 P265 S4 (abitazione) P.za Mercatale 100	F50 P265 S4 (abitazione) P.za Mercatale 100	F50 P265 S4 (abitazione) P.za Mercatale 100	Partita 7637 F50 P271 S1 (magazzino) accessi da P.za Mercatale 108 e Via Sant'Antonio 68
N.1 - Immobile n.2	-	F50 P265 S6 (abitazione) P.za Mercatale 100	F50 P265 S6 (abitazione) P.za Mercatale 100	F50 P265 S7 (cantina) P.za Mercatale 100	-
N.1 - Immobile n.3	-	F50 P265 S7 (cantina) P.za Mercatale 100	F50 P265 S7 (cantina) P.za Mercatale 100	-	-

N.1 - Immobile n.4	-	F50 P271 S500 (negozi) P.za Mercatale 108	F50 P271 S500 (negozi) P.za Mercatale 108	-	-
N.1 - Immobile n.5	-	F50 P271 S501 (garage) Via Sant'Antonio 68	F50 P271 S501 (garage) Via Sant'Antonio 68	-	-
N.2 - Immobile n.1	-	-	-	-	-
N.2 - Immobile n.2	-	-	-	-	-
Sezione C - Soggetti					
Soggetto n.1 a favore	-	"Concordato Preventivo del XXX XXX in liquidazione"	XXX XXX (1/1 proprietà)	XXX XXX (1/1 proprietà)	XXX XXX (1/1 proprietà)
Soggetto n.1 contro	XXX XXX (1/1 proprietà)	XXX XXX (1/1 proprietà)	XXX XXX (1/1 proprietà)	XXX XXX (1/1 proprietà)	XXX XXX (1/1 proprietà)

2.2 TITOLI CORRELATI AI BENI ESAMINATI

Sono stati poi reperiti alcuni titoli, associati alle formalità sopra elencate, la cui lettura è stata volta SOLO al fine di meglio inquadrare le caratteristiche dei beni immobili da stimare.

- 1) **Compravendita**, stipulato il 08-04-2024, rogato dal notaio Dott. XXX XXX, Repertorio n.124802 Raccolta n.37767 (ALLEGATO 5), come da Nota di Trascrizione n.10 del 15-04-2024 Reg. Gen. 3865 Reg. Part. 420.
- 2) **Vincolo di destinazione ai sensi dell'Art.2645-ter c.c.**, stipulato il 14-07-2015, rogato dal notaio Dott. XXX XXX, Repertorio n.2608 Raccolta n.2006 (ALLEGATO 6), come da Nota di Trascrizione n.40 del 21-07-2015 Reg. Gen. 7071 Reg. Part. 4677.
- 3) **Preliminare di compravendita**, stipulato il 23-12-2008, rogato dal notaio Dott. XXX XXX, Repertorio n.6349 Raccolta n.1674 (ALLEGATO 7), registrato a Firenze il 31-12-2008 al n.14168, come da Nota di Trascrizione n.12 del 07-01-2009 Reg. Gen. 171 Reg. Part. 122.
- 4) **Donazione**, stipulato il 24-11-2005, rogato dal notaio Dott. XXX XXX, Repertorio n.47885 Fascicolo n.13782 (ALLEGATO 8), registrato a Prato il 13-12-2005 al n.129 1V, come da Nota di Trascrizione n.151 del 22-12-2005 Reg. Gen. 18392 Reg. Part. 9219 – atto di provenienza della CANTINA di P.za Mercatale;
- 5) **Compravendita**, stipulato il 13-02-1986, rogato dal notaio Dott. XXX XXX, Repertorio n.70942 Raccolta n.33150, registrato a Prato, come da Nota di Trascrizione vol.186 del 08-03-1986 Reg. Gen. 1826 Reg. Part. 1399 - atto di provenienza del NEGOZIO di P.za Mercatale e del GARAGE di Via Sant'Antonio.

Alcune osservazioni utili riferite ai beni da stimare:

- a. nella Compravendita del 2024 si legge che:

- per la cantina in esame (Sub.7) sussistono le **servitù di accesso**, sia per la presenza dei **contatori** di energia elettrica degli appartamenti sovrastanti, sia per la presenza dell'**autoclave** di spinta dell'acqua negli appartamenti sovrastanti;
- l'immobile sede della cantina **non fa parte di un condominio precostituito**;
- il fabbricato sede della cantina veniva **edificato ante 01-09-1967**;

b. nell'atto di **Vincolo di Destinazione del 2015** si legge che:

- il complesso immobiliare ad uso produttivo di Via di Gello n.21 in esame è caratterizzato da una **"superficie coperta di 11.200 mq, oltre a 8.000 mq di superficie scoperta"**;
- il complesso immobiliare ad uso produttivo di Via di Gello n.21 in esame risulta costituito dalle seguenti unità immobiliari:
 1. al Catasto Fabbricati: **Foglio 74 Particella 19 Subalterni da 500 a 512**
 2. al Catasto Terreni: **Foglio 74 Particella 998 e 1216**;
- il vincolo ha durata di 10 anni (scadenza del 14-07-2025);

c. nella **Donazione del 2005** si legge che:

- la cantina fa parte di un fabbricato condominiale;
- alla cantina "**si accede dal vano scala condominiale**", senza precisare se la prima rampa di scala (da cantina di piano interrato ad ingresso condominiale di piano terra) appartenga alla cantina donata oppure al condominio;
- il fabbricato sede della cantina veniva **edificato ante 01-09-1967** e successivamente non sono stati eseguiti interventi edilizi, degni di richieste concessorie;

d. nella **Compravendita del 1986** si legge che:

- negozio e garage in origine costituivano un unico fondo ad uso magazzino, di circa 56 mq, avente due accessi contrapposti ed identificato con il Sub.1;
- il fabbricato sede del negozio e del garage veniva **edificato ante 01-09-1967**.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

3.1 P.ZA MERCATALE

Dall'Agenzia del Territorio di Prato, tramite il portale Sister, è stata *in primis* recuperata la **visura attuale per soggetto** a nome del Sig. **XXX XXX**, tra i cui bene risulta avere intestati quelli oggetto di stima:

N.	INDIRIZZO	CIVICO	ESTREMI CATASTALI	LIVELLO	CARATTERISTICHE CATASTALI	STATUS
1	P.za Mercatale	100	F50 P265 S7	S1	cat. C2, consistenza 10 mq	IN ESAME
2	P.za Mercatale	108	F50 P271 S500	T	cat. C1, consistenza 36 mq	IN ESAME

3	Via Sant'Antonio	68	F50 P271 S501	T	cat. C6, consistenza 20 mq	IN ESAME
---	------------------	----	---------------	---	-------------------------------	----------

E' stato poi reperito l'**estratto di mappa**, per il Foglio 50 Particella 271 (ALLEGATO 9), in scala 1:1.000, da cui si evince che il fabbricato identificato con la Particella 265 dista dal fabbricato identificato con la Particella 271 di due fabbricati (P269 e P270).

Per ciascuno dei due fabbricati, sede dei beni in esame, sono stati poi reperiti (ALLEGATO 10):

A. Particella 265

- **elaborato planimetrico** del 26-03-2018, a firma del Geom. XXX XXX, in cui si riporta la suddivisione grafica in subalterni, corrispondente allo stato attuale, e da cui si rilevano n.5 livelli del fabbricato (interrato, terra, primo, secondo, terzo); da questo elaborato si osserva che la prima rampa di scale del fabbricato (che conduce dalla cantina a piano interrato all'ingresso condominiale di piano terra) appartiene al Sub.7;
- **elenco immobili fabbricati** in cui si elencano i n.6 subalterni costituenti l'intero fabbricato, distinti in Subb. 1, 2 e 3 (negozi), 4 e 6 (abitazioni), 7 (cantina - in esame), oltre al 500 (bene comune non censibile);
- **elenco dei subalterni assegnati** in analogia con il punto precedente.

B. Particella 271

- **elenco immobili fabbricati** in cui si elencano i n.6 subalterni costituenti l'intero fabbricato, distinti in Subb. 4, 7, 503 e 504 (abitazioni), 500 (negozio), 502 (negozio - in esame), 501 (garage - in esame).

Per i beni in esame (e relativi terreni) sono state poi reperite le **visure storiche** (ALLEGATO 11).

Dalla **visura del Foglio 50 Particella 265 Sub.7** (CANTINA) si evince che il bene:

- a) al catasto terreni corrisponde alla particella 265
- b) ricade in categoria C2 (cantina)
- c) ha una rendita catastale di 24,79 Euro
- d) ha indirizzo P.za Mercatale n.100
- e) è dislocato su un livello: interrato
- f) ha una consistenza di 10 mq
- g) ha una superficie totale di 12 mq
- h) ha diritto sui beni comuni: Part.265 Sub.6
- i) deriva dalla costituzione n.33646/1982
- j) ha come unico intestato catastale il Sig. XXX XXX, con diritto di piena proprietà per la quota 1/1, dal 24-11-2005 (per donazione accettata).

Dalla **visura del Foglio 50 Particella 271 Sub.500** (NEGOZIO) si evince che il bene:

- a) al catasto terreni corrisponde alla particella 271
- b) ricade in categoria C1 (negozio)
- c) ha una rendita catastale di 773,45 Euro
- d) ha indirizzo P.za Mercatale n.108
- e) è dislocato su un livello: terra
- f) ha una consistenza di 36 mq
- g) ha una superficie totale di 42 mq
- h) deriva dalla variazione di destinazione n.1599.1 del 05-04-2006
- i) ha come unico intestato catastale il Sig. XXX XXX, con diritto di piena proprietà per la quota 1/1, dal 13-02-1986 (atto del notaio Bettini).

Dalla **visura del Foglio 50 Particella 271 Sub.501** (GARAGE) si evince che il bene:

- a) al catasto terreni corrisponde alla particella 271
- b) ricade in categoria C6 (autorimessa)
- c) ha una rendita catastale di 151,84 Euro
- d) ha indirizzo Via Sant'Antonio n.68
- e) è dislocato su un livello: terra
- f) ha una consistenza di 20 mq
- g) ha una superficie totale di 23 mq
- h) deriva dalla variazione di destinazione n.1599.1 del 05-04-2006
- i) ha come unico intestato catastale il Sig. XXX XXX, con diritto di piena proprietà per la quota 1/1, dal 13-02-1986 (atto del notaio Bettini).

Per completezza è stata reperita anche la **visura storica** della **Particella 265 Sub. 500**, ovvero delle parti a comune del condominio di P.za Mercatale n.100 (come da relativo *Elenco Immobili Fabbricati*), da cui si evince che:

- a) al catasto terreni corrisponde alla particella 265
- b) ricade nella tipologia di bene comune non censibile – Partita speciale A
- c) ha indirizzo P.za Mercatale n.100
- d) è dislocata su due livelli: terra e primo.

Per il condominio identificato con la Particella 271, non compaiono parti a comune (come da relativo *Elenco Immobili Fabbricati*).

Al Catasto Terreni sono state infine reperite le **visure storiche** delle:

- A. **Particella 265** (su cui insiste il fabbricato sede della cantina) da cui si evince che il terreno:
 - a) ha qualità “ente urbano”



b) ha una superficie di 80 mq.



B. **Particella 271** (su cui insiste il fabbricato sede del negozio e del garage) da cui si evince che il terreno:

a) ha qualità "ente urbano"

b) ha una superficie di 160 mq.



Per i beni in esame sono state infine reperite le **planimetrie catastali** (ALLEGATO 12).

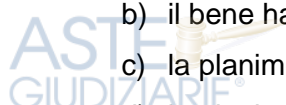
Dalla **planimetria del Foglio 50 Particella 265 Sub. 7** si evince che:

a) trattasi di una cantina

b) il bene ha indirizzo P.za Mercatale n.100

c) la planimetria veniva redatta in scala 1:200, dal Geom. XXX XXX, il 05-11-1982

d) la planimetria ritrae il piano interrato (cantina) ed il piano terra (ingresso).



Dalla **planimetria del Foglio 50 Particella 271 Sub. 500** si evince che:

a) trattasi di un negozio

b) il bene ha indirizzo P.za Mercatale n.108

c) la planimetria veniva redatta in scala 1:200, dal Geom. XXX XXX, il 16-04-2021

d) la planimetria ritrae il piano terra (cantina)

e) la distribuzione interna consiste in un vano principale, un bagno ed un antibagno.



Dalla **planimetria del Foglio 50 Particella 271 Sub. 501** si evince che:

- trattasi di un garage
- il bene ha indirizzo Via Sant'Antonio n.68
- la planimetria veniva redatta in scala 1:200, dal Geom. XXX XXX, il 05-04-2006
- la planimetria ritrae il piano terra (garage).

3.2 STORIA CATASTALE

Per i beni esaminati, si riporta di seguito la successione storica dei dati identificativi.

L'u.i. del **Foglio 50 Particella 265 Sub. 7** veniva identificata solo il 26-07-2005 con la Pratica n.PO0050428, in quanto omessa in sede di costituzione (n.33646.1/1982).

Le u.i. del **Foglio 50 Particella 271 Sub. 500 e 501** venivano costituite il 05-04-2006 con la Pratica n.PO0021195 per Variazione della Destinazione da laboratorio a negozio (n.1599.1/2006), con soppressione del Sub.1.

Part.271 Sub.1 magazzino C2	→	Part.271 Sub.500 negozio C1 + Part.271 Sub.501 autorimessa C6
	05-04-2006 variazione destinazione	

4. DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

4.1 RILIEVI GEOMETRICI E FOTOGRAFICI

Per i beni di P.za Mercatale sono stati eseguiti:

- dei **rilievi geometrici diretti**, effettuati mediante strumentazione laser,
- dei **rilievi fotografici**, effettuati mediante macchina fotografica.

Sono poi stati ricostruiti gli **elaborati grafici** di tutti e tre i beni esaminati.

4.2 BENI DI P.ZA MERCATALE / VIA SANT'ANTONIO – LOTTI DA 1 A 3

4.2.1 CONTESTO

I n.3 beni di P.za Mercatale (1 cantina, 1 negozio, 1 garage), tra loro a sé stanti, risultano tutti ubicati nel Comune di Prato, esattamente nel Centro Storico, all'interno della Cinta Muraria bastionata (esagonale), risalente al periodo Medievale (1100-1200), in prossimità della Porta Mercatale (accesso Est), oltre il Ponte Mercatale sul Fiume Bisenzio.

Il **negozio** (Foglio 50 Particella 271 Subalterno 500) ed il **garage** (Foglio 50 Particella 271 Subalterno 501) ricadono invece nello stesso fabbricato, ma nulla hanno in comune tra loro, né con altri condomini, salvo il fatto di appartenere allo stesso fabbricato (strutture, copertura, ecc.).

Tutti e tre i beni esaminati ricadono nello stesso agglomerato urbano, delimitato da P.za Mercatale e da Via Sant'Antonio.

4.2.3 CANTINA – Foglio 50 Part. 265 Sub.7 – P.za Mercatale 100 – Lotto 1 → Rilievo geometrico (ALLEGATO 13) – Rilievo fotografico (ALLEGATO 14)

Entrando da P.Za Mercatale n.100, attraverso un portoncino (Foto 3), si accede ad un ingresso condominiale di piano terra, a servizio di 2 appartamenti e di 1 cantina. Sulla destra si trova la rampa di accesso (a salire) agli appartamenti di piano primo e secondo (Foto 5), mentre sulla sinistra si trova una porta di metallo e vetro (chiudibile a chiave), di accesso alla rampa privata di n.10 gradini, che conduce scendendo alla cantina in esame (Foto 5).

Appena varcata detta porta, nel vano scale a quota piano terra, sulla parete di sinistra, si trovano n.3 contatori elettrici dei due appartamenti e della cantina stessa, oltre agli sganci generali delle u.i. (servitù di accesso alla cantina – Foto 6, 7).

Scesa la rampa (gradini in pietra serena – Foto 8, 10), a piano interrato, si apre una piccola cantina (Foto da 13 a 17), che consente l'accesso anche ad un piccolo sottoscala (Foto 18).

La cantina, dotata di luce elettrica, presenta un soffitto a voltine, a mattoni pieni in foglio (Foto 13, 17), un pavimento in cotto (Foto 12) e delle pareti in muratura mista (alcune presumibilmente controterra). Nella cantina è presente anche un'autoclave a servizio degli appartamenti sovrastanti (servitù di accesso alla cantina); il proprietario della cantina riferisce che al momento l'autoclave non è funzionante.

Costituiscono dunque **servitù passive di accesso**:

- i contatori nel vano scala a piano terra,
- l'autoclave a piano interrato.

Non si riscontrano prese di aerazione naturale.

Il bene sopra descritto appartiene ad un condominio, ma privo di amministratore condominiale.

La cantina presenta una superficie totale di circa 9,5 mq, sebbene di fatto la **superficie utile calpestabile** sia di circa **7,8 mq**, per la presenza di muretti perimetrali di altezza di circa 1 m.

L'altezza utile della cantina è di circa 1,67/1,77 m. L'altezza minima sulle scale è di 1,8 m.

Come comunicatomi da parte del Sig. XXX XXX, le utenze sono così gestite:

- corrente elettrica: autonoma.

4.2.4 NEGOZIO - Foglio 50 Part. 271 Sub.500 – P.za Mercatale 108 – Lotto 2

→ *Rilievo geometrico* (ALLEGATO 15) – *Rilievo fotografico* (ALLEGATO 16)

Entrando da P.Za Mercatale n.108, attraversato un ampio passaggio con saracinesca metallica, a scorrimento verticale, comandata da chiave esterna (Foto 1, 2), e varcato un gradino a salire, si accede ad una loggia ben tenuta, caratterizzata dalla presenza di n.4 pozzetti a pavimento (Foto 4), una nicchia con contatore di energia elettrica (Foto 6), una macchina frigo per lo split interno (condizionamento estate/inverno) (Foto 7, 11).

Dalla loggia si può accedere al negozio vero e proprio, attraverso un ampio infisso e scendendo un gradino (Foto 9). Il negozio, di forma rettangolare in pianta, vede un pavimento in grés simil-cotto (Foto 12), una prima zona con soffitto a volta in mattoncini di taglio (Foto 13) ed una seconda zona con soffitto piano (Foto 11), separati da una trave in legno a vista (Foto 13).

Nella zona terga del negozio, attraverso una porta scorrevole, si accede ad un antibagno (Foto 13, 14, 15), dotato di lavandino e boiler per l'acqua calda. Dall'antibagno si accede ad un bagno (Foto 16, 17), dotato di vaso e di aerazione forzata, che passa attraverso l'antibagno (tubazione metallica), per poi attraversare il garage confinante (Sub. 501).

Il negozio è dotato di impianto elettrico, con contatore in nicchia, posizionato nella loggia, e di uno split di condizionamento (estate/inverno), con relativa macchina frigo posizionata nella loggia.

Costituiscono dunque **servitù passiva di accesso**:

- i pozzetti nella loggia.

Il bene sopra descritto non appartiene ad un condominio, ma fa parte di un fabbricato (lo stesso dell'autorimessa al Sub.501), caratterizzato da n.3 piani fuori terra, oltre terrazza praticabile in copertura (Foto 18), sede di varie abitazioni.

Il negozio presenta una **superficie utile calpestabile** di circa **26,9 mq** (servizio incluso), oltre alla loggia di circa 6,0 mq.

L'altezza utile del negozio è di circa 2,22/2,82 m.

Come comunicatomi sia da parte del Sig. XXX XXX, sia da parte del Sig. XXX XXX (amministratore condominiale del fabbricato al civico n.107), le utenze sono così gestite:

- corrente elettrica: autonoma;

- acqua: esiste un contatore a defalco, che attinge dal Condominio n.107. Il nuovo acquirente del negozio dovrà provvedere a rendere autonoma questa utenza.

Il negozio presenta delle finiture di medio-buona qualità.

4.2.5 GARAGE - Foglio 50 Part. 271 Sub.501 – Via Sant'Antonio 68 – Lotto 3

→ Rilievo geometrico (ALLEGATO 17) – Rilievo fotografico (ALLEGATO 18)

Al civico n.68 di Via Sant'Antonio si trova, a filo pavimento stradale (assenza di barriera all'acqua), l'accesso al garage in esame, attraverso un infisso metallico, rivestito di legno (passaggio utile di 297x193 cm), basculante, comandato da chiave esterna con lampeggiante (Foto 6), e dotato di passo d'uomo (passaggio utile di 67x171 cm). Lo spazio utile per la manovra esterna risulta di circa 387 cm (fronte-fronte).

Il garage, di forma rettangolare in pianta, è dotato di luce e di acqua con lavandino (Foto 13, 14), è caratterizzata da un pavimento in *klinker* (Foto 8) e da un soffitto piano (Foto 10).

Si osserva la presenza di una tubazione in plastica (Foto 12, 13), proveniente dalla parete tergale, sfociante in parete esterna (Foto 6), a servizio altrui (servitù); il Sig. XXX XXX riferiva al CTU che trattasi della stessa tubazione di aerazione forzata proveniente dal bagno del negozio (al Sub. 500). Tuttavia la certezza al momento non si ha, e rimane dubbiosa, sia per il cambio di materiale (in metallo presso il negozio / in plastica presso il garage), sia per il cambio di quota.

Costituisce dunque **servitù passiva di attraversamento**:

- la tubazione di presunta aerazione forzata del bagno del negozio confinante.

Non si riscontrano prese di aerazione naturale.

Il bene sopra descritto non appartiene ad un condominio, ma fa parte di un fabbricato (lo stesso del negozio al Sub. 500), caratterizzato da n.3 piani fuori terra, oltre terrazza praticabile in copertura (Foto 6), sede di varie abitazioni.

L'autorimessa presenta una **superficie utile calpestabile** di circa **19,8 mq**.

L'altezza utile del garage è di circa 1,91 m.

Date le esigue dimensioni, sia per superficie che per altezza, si osserva che, al di là della destinazione d'uso assegnata, lo stallo è limitato a moto e ad automezzi non troppo grandi.

Il garage presenta delle finiture di scarsa qualità.

Come comunicatomi sia da parte del Sig. XXX XXX, sia da parte del Sig. XXX XXX (attuale inquilino), le utenze sono così gestite:

- corrente elettrica: direttamente allacciata all'appartamento del Sig. XXX XXX (con entrata da P.za Mercatale n.105). Il nuovo acquirente del garage dovrà provvedere a rendere autonoma questa utenza.
- acqua: direttamente allacciata all'appartamento del Sig. XXX XXX (P.za Mercatale n.105). Il nuovo acquirente del garage dovrà provvedere a rendere autonoma questa utenza.

4.3.6 ESPOSIZIONE

Trattasi di una zona nel centro storico della città, comunque a media tranquillità, con insediamenti misti (residenziali e commerciali), dunque definibile come una zona centrale ad alta densità abitativa e servita da numerosi supporti:

- alcuni servizi base (supermercati, farmacie, poste, alimentari, panifici, ristoranti, ecc.),
- vicinanza a stazioni ferroviarie,
- numerose fermate autobus,
- scuole di vari ordini e gradi,
- attività sportive,
- aree attrezzate a verde (vicinanza al fiume).

La zona è ottimale per muoversi a piedi, senza l'utilizzo dell'auto.

La zona scarseggia sia di posti auto e di box privati, sia di cantine private (molto richiesti).

Pertanto i beni in esame si definiscono a **medio-alta esposizione**.

4.3.7 STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione dei beni nel centro storico è:

CANTINA: non si riscontrano importanti segni di umido, stante che trattasi comunque di un locale interrato, posto al di sotto del livello stradale (allagabile); in generale la cantina risulta ben conservata; la proprietà fa presente che l'impianto elettrico è vetusto e non a norma di legge, dunque richiede una manutenzione impiantistica *ad hoc*.

NEGOZIO: non si riscontrano segni di degrado o di umido, né rotture o scheggiature di mattonelle, né danni del tempo; in generale il negozio risulta molto ben conservato in ogni sua parte.

GARAGE: il bandone di accesso, nella sua parte lignea, risulta sfogliato dagli agenti atmosferici e necessita di manutenzione ordinaria; le finiture interne, ad intonaco, risultano sfogliate, con leggeri segni di umido, e necessita di manutenzione ordinaria; la proprietà fa inoltre presente che gli impianti presenti (idrico, elettrico) sono è vetusti e non a norma di legge, dunque richiedono una manutenzione impiantistica *ad hoc*.

5. CONFORMITA' CATASTALE

Mettendo a confronto quanto rilevato dai vari sopralluoghi con quanto dedotto dalla documentazione catastale, si possono formulare le seguenti osservazioni.

5.1 BENI DI P.ZA MERCATALE / VIA SANT'ANTONIO – LOTTI DA 1 A 3

Per i beni di P.za Mercatale e Via Sant'Antonio (unici rilevabili geometricamente per tempistiche concesse), si allega un sovrapposto tra le **planimetrie catastali** (in nero) ed il **rilievo geometrico** (in rosso), cercando di sovrapporre al meglio le piante in pari scala.

5.1.1 CANTINA – Foglio 50 Part. 265 Sub.7 – Lotto 1

Confrontando l'attuale rilievo geometrico della cantina di piano interrato, con la relativa **planimetria catastale del 1982** (ALLEGATO 19), si osserva che:

- a) nella planimetria catastale la sagoma degli allineamenti murari della cantina e relative aperture interne, sia a piano interrato che a piano terra, più o meno combaciano con quanto rilevato sul posto, fatta eccezione per la larghezza del vano scala (*difformità sostanziale*);
- b) nella planimetria catastale a piano interrato si riporta un'altezza di 1,80 m, mentre sul posto si rileva un'altezza tra 1,67 e 1,77 m, tenuto conto di un solaio a voltine (*difformità non sostanziale*).

Ad ogni modo la destinazione d'uso e la distribuzione dei vari ambienti nella planimetria catastale sono in linea con quanto rilevato, senza alterare i parametri determinanti la rendita catastale; la superficie catastale di 10 mq è inoltre paragonabile alla superficie calpestabile rilevata di 11 mq circa (vano scale escluso).

5.1.2 NEGOZIO – Foglio 50 Part. 271 Sub.500 – Lotto 2

Confrontando l'attuale rilievo geometrico del negozio di piano terra, con la relativa **planimetria catastale del 2021** (ALLEGATO 20), si osserva che:

- a) nella planimetria catastale la sagoma degli allineamenti murari del negozio e relative aperture interne ed esterne, combacia abbastanza con quanto rilevato sul posto (*nessuna difformità*);
- b) nella planimetria catastale si riporta un'altezza di 2,78 m, mentre sul posto si rileva un'altezza al soffitto piano di 2,77 m (*nessuna difformità*), ed un'altezza tra 2,22 e 2,82 m al soffitto a volta (*difformità non sostanziale*).

Ad ogni modo la destinazione d'uso e la distribuzione dei vari ambienti nella planimetria catastale sono in linea con quanto rilevato, senza alterare i parametri determinanti la rendita catastale; la superficie catastale di 36,0 mq è inoltre paragonabile alla superficie calpestabile rilevata di 36,4 mq circa (loggia inclusa).

5.1.3 GARAGE – Foglio 50 Part. 271 Sub.501 – Lotto 3

Confrontando l'attuale rilievo geometrico del negozio di piano terra, con la relativa **planimetria catastale del 2006** (ALLEGATO 21), si osserva che:

- a) nella planimetria catastale la sagoma degli allineamenti murari del garage e relativa apertura esterna, combacia abbastanza con quanto rilevato sul posto (*nessuna difformità*);
- b) nella planimetria catastale si riporta un'altezza di 2,0 m, mentre sul posto si rileva un'altezza al soffitto piano di 1,91 m (*difformità non sostanziale*).

Ad ogni modo la destinazione d'uso e la distribuzione del locale nella planimetria catastale sono in linea con quanto rilevato, senza alterare i parametri determinanti la rendita catastale; la superficie catastale di 20,0 mq è paragonabile alla superficie calpestabile rilevata di 19,8 mq circa.

6. RIALLINEAMENTI CATASTALI

Data la conformità catastale rilevata (§ 5), **NON si è provveduto** ad operare alcun **riallineamento catastale**, per nessun bene esaminato, non facendo parte dello scopo del lavoro.

7. INDAGINI URBANISTICHE

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Al fine di valutare la conformità urbanistica dei beni in esame, è stata operata una ricerca delle pratiche edilizie, presso il Comune di Prato, riscontrando le seguenti pratiche, costituenti dunque la storia urbanistica dei beni stessi.

7.1.1 CANTINA – Foglio 50 Part. 265 Sub.7 – Lotto 1

L'unica pratica urbanistica rilevata è:

1. **ST-254-1976** prot. n.5665 del 01-04-1976: Pratica edilizia storica per “Rifacimento facciate”, richiedenti Sigg. XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX, progettista Geom. XXX XXX (ALLEGATO 22).

Dalla pratica urbanistica esaminata emerge quanto segue:

- a) trattasi di un'istanza per il rifacimento delle facciate, dunque priva di planimetria;
- b) trattandosi di edificio ubicato nel centro storico, lo stesso era soggetto a tutela ambientale, dunque si richiedeva il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti.

7.1.2 NEGOZIO – Foglio 50 Part. 271 Sub.500 – Lotto 2

Le pratiche urbanistiche rilevate sono:

1. **PE-1029-2006** prot. n.23293 del 29-03-2006: Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia per “Manutenzione straordinaria ad immobile commerciale”, richiedente Sig. XXX XXX, progettista Geom. XXX XXX;
2. **PE-2797-2006** prot. n.56181 del 07-08-2006: Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia per la “Manutenzione straordinaria ad immobile commerciale – Variante alla PE-1029-2006”, richiedente Sig. XXX XXX, progettista Geom. XXX XXX;
3. **PE-1920-2020** prot. n.144584 del 10-08-2020: CILA per la “Chiusura porta di collegamento”, richiedente Sig. XXX XXX, progettista Geom. XXX XXX (ALLEGATO 23);
4. **ACE-650-2021** prot. n.231554 del 05-11-2021: Attestato di Certificazione Energetica per il negozio, richiedente Sig. XXX XXX, progettista Geom. XXX XXX (ALLEGATO 24).

Dalle pratiche urbanistiche esaminate emerge quanto segue:

- a) nella CILA del 2020 si chiude la comunicazione tra i due fondi adiacenti, rendendoli indipendenti.

7.1.3 GARAGE – Foglio 50 Part. 271 Sub.501 – Lotto 3

Le pratiche urbanistiche rilevate sono:

1. **ART26-70565-2006** prot. n.70565 del 23-09-2006: Art.26 L. n.47/85 per “Opere interne”, richiedente Sig. XXX XXX (ALLEGATO 25).
2. **ST-949-1986** prot. n.82989 del 22-10-1986: Pratica edilizia storica per “Apertura sporto e sistemazione interna”, richiedente Sig. XXX XXX, progettista Ing. XXX XXX (ALLEGATO 26).

Dalle pratiche urbanistiche esaminate emerge quanto segue:

- a) nella Pratica Storica del 1986 si legge che:
 - Via Sant’Antonio era in precedenza Via San Giorgio;
 - la rimessa in precedenza aveva un piano di calpestio inferiore al livello stradale, che poi è stato rialzato con un sistema che favorisce l’aerazione naturale sottopavimento, rendendo l’ambiente non umido;
 - all’epoca venivano rifatti gli intonaci interni, i pavimenti, gli impianti elettrici ed idrici.

7.2 QUADRO NORMATIVO

Per completezza, a titolo del tutto indicativo e non esaustivo, si riporta di seguito un generale quadro normativo urbanistico:

- L. 17/08/1942 n.1150: *Legge urbanistica*
- L. 18/04/1962 n.167: *Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*
 - L. 06/08/1967 n.765: *Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17-08-1942 n.1150 (Legge Ponte)*
- D.l. 02/04/1968 n.1444: *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'Art.17 della L. n.765/1967*
- L. 02/02/1974 n.64: *Ministero dei lavori pubblici - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche*
- D.M. 05/07/1975: *Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20-06-1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione*
- L. 28/01/1977 n.10: *Norme in materia di edificabilità dei suoli e modifiche alla L. 22-10-1971 n.865, recante norme sulla espropriazione per pubblica utilità (Legge Bucalossi)*
- L. 05/08/1978 n.457: *Norme per l'edilizia residenziale*
- L. 27/07/1978 n.392: *Disciplina delle locazioni di immobili urbani*
 - L.R. Toscana 21/05/1980 n.59: *Norme per gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente*
- L. 08/08/1985 n.431: *Conversione in legge con modificazioni del D.L. 27-06-1985 n. 312 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Legge Galasso)*
- L. 09/01/1989 n.13: *Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*
- L. 24/03/1989 n.122: *Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale*
- D.M. 14/06/1989 n.236: *Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*
- L. 05/03/1990 n.46: *Norme per la sicurezza degli impianti*
- L. 09/01/1991 n.10: *Norme per l'attuazione del Piano Energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*
- D.P.R. 26/08/1993 n.412: *Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della L. 09-01-1991 n.1*
- L.R. 16/01/1995 n.5: *Norme per il governo del territorio*
- L. 26/11/1995 n.447: *Legge quadro sull'inquinamento acustico*
- D.M. 16/01/1996: *Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi"*
- C.M. 04/07/1996 n.156: *Istruzioni per l'applicazione delle "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi" di cui al D.M. 16-01-1996*
- D.P.C.M. 05/12/1997: *Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*
- D.P.R. 06/06/2001 n.380: *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*
- D.M. 17/03/2003: *Aggiornamenti agli allegati F e G del D.P.R. 26-08-1993 n.412, recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia*
- O.P.C.M. 20/03/2003 n.3274: *Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica*

- D.Lgs. 22/01/2004 n.42: *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'Art.10 della L. 06-07-2002 n.137*
- L.R. Toscana 03/01/2005 n.1: *Norme per il governo del territorio*
 - D.Lgs. 19/08/2005 n.192: *Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.*
 - D.M. 22/01/2008 n.37: *Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n.248 del 02-12-2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici*
 - L.R. 10/11/2014 n.65: *Norme per il governo del territorio*
 - D.M. 26/06/2015: *Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici*
 - D. Lgs. 30/06/2016 n.126: *Attuazione della delega in materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), a norma dell'Art.5 della L.07-08-2015 n.124*
 - D. Lgs. 25/11/2016 n.222: *Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'Art.5 della L.07-08-2015 n.124*
- D.P.R. 13/02/2017 n.31: *Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*
- D.M. 02/03/2018 *Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del D. Lgs. 25-11-2016 n.222*
- L.R. 24/07/2018 n.41 *Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua*
- L.R. 22/11/2019 n.69 *Disposizioni in materia di governo del territorio. Adeguamenti alla normativa statale in materia di edilizia e di sismica. Modifiche alle leggi regionali 65/2014, 64/2009, 5/2010 e 35/2015.*
- L.R. 29/05/2020 n.31: *Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19*
- D.Lgs. 10/06/2020 n.48 *Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30-05--2018, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica H.*
- L.R. 01/12/2021 n.47: *Misure di semplificazione in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale e adeguamento ai rilievi di costituzionalità. Modifiche alla L.R. 65/2014 e alla L.R.31/2020*

8. CONFORMITA' URBANISTICA

8.1 BENI DI P.ZA MERCATALE / VIA SANT'ANTONIO – LOTTI DA 1 A 3

8.1.1 CANTINA – Foglio 50 Part. 265 Sub.7 – Lotto 1

Alla luce del quadro urbanistico riportato (§ 7.1.1), si osserva che la **ST-254-1976** rappresenta l'ultimo stato concessionato riferito al fabbricato. Non si ritrovano piante della cantina, impedendo ogni confronto grafico con quanto rilevato.

8.1.2 NEGOZIO – Foglio 50 Part. 271 Sub.500 – Lotto 2

Alla luce del quadro urbanistico riportato (§ 7.1.2), si osserva che la **PE-1920-2020** rappresenta l'ultimo stato concessionato. Confrontando lo stato rilevato dei beni con la pianta dell'ultimo stato concessionato, si osservano le seguenti difformità (ALLEGATO 27):

- a) nell'ultimo stato concessionato la sagoma degli allineamenti murari del negozio combacia più o meno con quanto rilevato sul posto (*difformità non sostanziale*).

8.1.3 GARAGE – Foglio 50 Part. 271 Sub.501 – Lotto 3

Alla luce del quadro urbanistico riportato (§ 7.1.3), si osserva che la **ST-949-1986** rappresenta l'ultimo stato concessionato. Confrontando lo stato rilevato dei beni con la pianta dell'ultimo stato concessionato, si osservano le seguenti difformità (ALLEGATO 28):

- a) nell'ultimo stato concessionato la sagoma degli allineamenti murari del negozio combacia più o meno con quanto rilevato sul posto (*difformità non sostanziale*),
- b) nell'ultimo stato concessionato si indica un'altezza al finito di 2,0 m, mentre sul posto si rileva 1,91 m, circa il 4.5 % in meno (*difformità non sostanziale*);
- c) nell'ultimo stato concessionato l'apertura esterna risulta leggermente spostata rispetto a quanto rilevato (*difformità non sostanziale*).

8.3 ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ

Non si riscontra l'esistenza di alcuna **Agibilità** per i beni in esame

8.4 DIFFORMITÀ URBANISTICHE RISCOstrate

Si riepilogano le difformità urbanistiche rilevate e relativi interventi (di cui si è tenuto conto nella stima economica dei vari lotti - § 15):

- a) CANTINA – Foglio 50 Part. 265 Sub.7 – Lotto 1: difformità urbanistica non riscontrabile.
- b) NEGOZIO – Foglio 50 Part. 271 Sub.500 – Lotto 2: nessuna difformità urbanistica ed in linea con la planimetria catastale.
- c) GARAGE – Foglio 50 Part. 271 Sub.501 – Lotto 3: nessuna difformità urbanistica.

9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Solo per il negozio di P.za Mercatale 108 (Foglio 50 Part.271 Sub.500 – Lotto 2) si riscontra l'esistenza dell'**Attestato di Prestazione Energetica**, come da pratica edilizia ACE-650-2021 (ALLEGATO 24). Dall'APE si evince che il negozio ricade in **classe energetica G** (Prestazione Energetica Globale = 408,96 kWh/m²anno).

10. VENDIBILITÀ IN PIU' LOTTI

Come già accennato nei paragrafi precedenti, poiché i n.3 beni esaminati in questa perizia costituiscono n.3 u.i., ciascuna con proprio subalterno, e, alla luce poi delle varie destinazioni d'uso, la sottoscritta ritiene che sia più fruttuosa un'eventuale vendita distinta nei seguenti n.3 lotti (senza operare nessun frazionamento):

LOTTO 1	Foglio 50	Particella 265	Sub.7	cantina
LOTTO 2	Foglio 50	Particella 271	Sub.500	negozio
LOTTO 3	Foglio 50	Particella 271	Sub.501	garage

11. INDIVISIBILITA' DEI BENI

I beni in esame risultano divisibili in natura, per come già distinti nei diversi subalterni (§ 3). Ritenendo più appetibile dividere in natura i beni in esame in più lotti di vendita (§ 10), la scrivente ha proceduto alla **stima distinta di n.3 lotti di vendita** (§ 15).

12. SUPERFICI COMMERCIALI

Per i n.3 beni di P.za Mercatale, restituiti opportunamente i vari rilievi grafici con programma AutoCad (§ 5.3), sono state misurate le **superficie utili nette calpestabili** (A_u) e le **superfici lorde** (A_l) delle varie unità immobiliari.

Per tutte le suddette u.i. sono stati considerati i seguenti criteri:

- i muri interni conteggiati al 100%,
- i muri perimetrali esterni conteggiati al 100%,
- i presunti muri a confine conteggiati al 50%.

In base alla destinazione d'uso dei vani, al loro peso sul mercato ed alle potenzialità dei beni esaminati, sono stati poi assegnati dei **coefficienti correttivi** alle varie tipologie di vani (*quote percentuali*), per poter operare il calcolo delle relative **superfici commerciali**.

La superficie commerciale del **Lotto 1** è pari a circa **5,4 mq.**

LOTTO 1 - P.za Mercatale n.100 - Prato (PO)					
Descrizione del bene	Identificativo catastale su cui ricade il bene	Superficie netta calpestabile (scale escluse)	Superficie lorda	Quote percentuali	Superficie commerciale (sup. lorda x quota %)
		mq	mq	%	mq
cantina	F50 P265 S7	9,5	18	30%	5,4
sotto-scala		1,5			
vano scale		3			
Totale sup. commerciale					5,4

La superficie commerciale del **Lotto 2** è pari a circa **40 mq.**

LOTTO 2 - P.za Mercatale n.108 - Prato (PO)					
Descrizione del bene	Identificativo catastale su cui ricade il bene	Superficie netta calpestabile (scale escluse)	Superficie lorda	Quote percentuali	Superficie commerciale (sup. lorda x quota %)
		mq	mq	%	mq
negozio	F50 P271 S500	26,7	35,8	100%	35,8
antibagno		1,7			
bagno		1,6			
loggia		6,0	8,8	50%	4,4

Totale sup. commerciale	40,2
--------------------------------	-------------

La superficie commerciale del **Lotto 3** è pari a circa **25 mq.**

LOTTO 3 - Via Sant'Antonio n.68 - Prato (PO)

Descrizione del bene	Identificativo catastale su cui ricade il bene	Superficie netta calpestabile (scale escluse)	Superficie lorda	Quote percentuali	Superficie commerciale (sup. lorda x quota %)
		mq	mq	%	mq
autorimessa / deposito	F50 P271 S501	19,8	25,3	100%	25,3
Totale sup. commerciale					25,3

13. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

13.1 OCCUPAZIONE DI FATTO

Si riepiloga lo stato occupazionale riscontrato dei vari lotti:

LOTTO 1	Foglio 50 Part. 265 Sub. 7	Cantina	-	non libera da cose: sono presenti complementi di arredo ed oggetti derivanti dall'attuale utilizzo da parte della proprietà
LOTTO 2	Foglio 50 Part. 271 Sub. 500	Negozi	non occupato da persone: il negozio risulta non utilizzato	libera da cose: è presente solo un attaccapanni
LOTTO 3	Foglio 50 Part. 271 Sub. 501	Garage	-	non libero da cose: sono presenti un motore e complementi di arredo ed oggetti derivanti dall'attuale utilizzo da parte di un inquilino

13.2 LOCAZIONI E COMODATI

13.2.1 CONTRATTO DI LOCAZIONE – Garage – Foglio 50 Part.271 Sub.501

Dal Sig. XXX XXX il CTU riceveva copia cartacea del seguente:

Contratto di locazione per uso rimessa auto e moto, stipulato il 01-06-2022, tra il Sig. XXX XXX, nato a XXX (PO), il XXX XXX, c.f. XXX XXX, ed il Sig. XXX XXX, nato a XXX (PO), il XXX XXX, c.f. XXX XXX, relativo all'unità immobiliare garage, posto in Prato, in Via Sant'Antonio n.68, identificato al Catasto Fabbricati di Prato con Foglio 50 Particella 271 Subalterno 501, con durata di 4 anni dal 01-06-2022 al 31-05-2026, per un canone annuo di 960,00 Euro, pari a 80 Euro al mese, da pagarsi in una unica soluzione ad inizio anno (ALLEGATO 29).

Detto contratto veniva registrato il 07-06-2022 al n.001067 serie 3T e scadrà il 31-05-2026.

Inizio contratto	Registrazione contratto	Scadenza contratto (dopo 4 anni)
01-06-2022	07-06-2022	31-05-2026

13.3 AGENZIA DELLE ENTRATE

Per completezza sono state richieste le opportune interrogazioni all'**Agenzia delle Entrate** per i beni esaminati (ALLEGATO 30). Dalle stesse è emerso che, alla data del 05-11-2024, risultava regolarmente registrato il Contratto di Locazione sopra riportato per il garage.

13.4 DISPONIBILITA' DEI BENI

Alla luce dello stato occupazionale, i beni presentano le seguenti disponibilità delle proprietà:

LOTTO 1	Foglio 50 Part. 265 Sub.7 (cantina)	Libero da contratti di locazione	Bene nella PIENA disponibilità
LOTTO 2	Foglio 50 Part. 271 Sub.500 (negozi)	Libero da contratti di locazione	Bene nella PIENA disponibilità
LOTTO 3	Foglio 50 Part. 271 Sub.501 (garage)	Locato con contratto di locazione in essere fino al 31-05-2026	Bene NON nella PIENA disponibilità

14. VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO

14.1 VINCOLI DI PREGIO E DI CONTESTO

Da quanto rilevato, sui beni esaminati non sussistono i seguenti vincoli:

- storico-artistico
- paesaggistico ambientale
- monumentale
- alberghiero
- ferroviario
- cimiteriale
- di inalienabilità,

salvo per gli edifici di P.za Mercatale e di Via Sant'Antonio, che, ricadendo entro la Cinta Muraria, fanno parte del *Tessuto Storico della Città (TSC)*, e pertanto sono soggetti a relativa **tutela ambientale**.

14.2 VINCOLI TERRITORIALI

I fabbricati di P.za Mercatale ricadono:

- nell'UTOE 3 – zona omogenea A;
- nel **Tessuto del Centro Storico (TCS)**;
- nel tessuto urbano a prevalente funzione residenziale;
- in zona di rinvenimenti archeologici;
- in zona soggetta a Pericolosità geomorfologica media (G.2), caratterizzata da bassa propensione al dissesto in relazione alla pendenza ed alla litologia;
- in zona soggetta a Pericolosità idraulica media (I.2), da alluvione bassa (P1);

- su terreni sciolti, con alta vulnerabilità delle acque sotterranee.

14.3 DIRITTI DEMANIALI

Da quanto rilevato, sui beni esaminati non sembrano sussistere:

- diritti demaniali
- diritti di uso civico.

14.4 DIRITTI DI SERVITÙ

Nella Compravendita del 2024 (§ 2.2) si ribadiscono:

- una **servitù di accesso** ai contatori di energia elettrica delle due abitazioni del fabbricato di P.za Mercatale n.100, ubicati a piano terra, oltre la porta di accesso alla cantina in esame;
- una **servitù di accesso** alla autoclave di spinta delle due abitazioni del fabbricato di P.za Mercatale n.100, ubicata a piano interrato, all'interno della cantina in esame.

Nella loggia del negozio si trovano n.4 pozzetti, di cui la proprietà nulla sa (forse sono a servizio del ristorante adiacente o forse delle abitazioni sovrastanti); ad ogni modo gli stessi pozzetti costituiscono una **servitù di manutenzione** passiva (seppur sporadica) per il negozio stesso.

Nel garage in esame si rileva il passaggio della tubazione di smaltimento dell'aerazione forzata del bagno del negozio confinante; ciò si configura come una **servitù di attraversamento** passiva per il garage ed attiva per il negozio.

14.5 VINCOLI CONDOMINIALI

La **cantina** ricade in un fabbricato condominiale (ALLEGATO 31), costituito da totali n.3 condomini, ma privo di amministratore ed avente come parti a comune: ingresso di piano terra.

Il **negozio** ed il **garage** non appartengono ad alcun condominio, ma ricadono entrambi in un fabbricato avente n.3 piani fuori terra, di cui ai civici n.108, 109, 110 (ALLEGATO 31).

Il Sig. XXX XXX, amministratore condominiale del Condominio ai civici n.104, 105, 106, 107, dichiarava alla scrivente che:

- cantina, negozio e garage in esame non ricadono nel suo condominio;
- tuttavia il negozio posto al civico n.108 (Sub. 500) risulta attualmente allacciato all'impianto idrico del Condominio posto al civico n.105;
- ad oggi viene acquisita la lettura del contatore a defalco, posto nel locale commerciale, e calcolata la quota idrica di spettanza di quest'ultimo;
- dal Condominio n.105 è stato deliberato che, qualora il negozio venga ceduto a nuova proprietà, l'attuale collegamento dovrà essere interrotto e si dovrà provvedere ad un nuovo allaccio diretto su strada.

15. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

15.1 ONERI A CARICO DEI NUOVI ACQUIRENTI

Riepilogando, alla luce di quanto riscontrato, i futuri acquirenti dovranno:

<p><u>LOTTO 1</u> (Foglio 50 Part.265 Sub.7) - CANTINA</p> <p>Conformità impianto elettrico</p> <p>→ impegno economico stimato in <u>circa 500,00 Euro</u></p>
<p><u>LOTTO 2</u> (Foglio 50 Part.271 Sub.500) - NEGOZIO</p> <p>Autonomia impianto idrico</p> <p>→ impegno economico stimato in <u>circa 1.000,00 Euro</u></p>
<p><u>LOTTO 3</u> (Foglio 50 Part.271 Sub.501) - GARAGE</p> <p>Autonomia impianto idrico + impianto elettrico</p> <p>→ impegno economico stimato in <u>circa 1.000,00 Euro</u></p>

15.2 CRITERI DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Poiché oggetto della stima è la determinazione del più probabile prezzo di mercato, la sottoscritta ha ritenuto opportuno seguire il sistema di comparazione, cioè pervenire al valore di mercato attraverso una comparazione con beni simili per condizioni estrinseche ed intrinseche e di cui siano noti i recenti prezzi di mercato, tenuto conto anche dell'attuale stato di conservazione.

A tal fine sono state acquisite informazioni su compravendite di immobili simili ai beni in esame, avvenute in tempi recenti nella zona, avvalendosi:

- a) dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** (ALLEGATO 32), che, per "abitazioni civili", "autorimesse", "negozi" e "magazzini" in NORMALE stato di conservazione, ricadenti nella fascia Centrale ovvero nel Centro storico delimitato dalla Cinta Muraria Magistrale (zona B1, microzona catastale 1), propone un valore medio di mercato di vendita di:

Semestre	ABITAZIONI di TIPO ECONOMICO		BOX	
	Valore minimo	Valore massimo	Valore minimo	Valore massimo
I Sem. 2024	da 1.250 €/mq	a 1.750 €/mq	da 1.100 €/mq	a 1.500 €/mq
Semestre	MAGAZZINI		NEGOZI	
	Valore minimo	Valore massimo	Valore minimo	Valore massimo
I Sem. 2024	da 600 €/mq	a 850 €/mq	da 1.150 €/mq	a 1.650 €/mq

- b) del **Borsino Immobiliare** (ALLEGATO 33), che, per "abitazione in stabili di fascia media" "autorimesse", "negozi" e "uffici" in NORMALE stato di conservazione, ricadenti nel "Centro Storico delimitato dalla Cinta Muraria Magistrale", propone un valore medio di mercato di vendita di:

Momento interrogazione	ABITAZIONE in stabili di FASCIA MEDIA			BOX		
	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Novembre 2024	1.622,00 €/mq	1.801,00 €/mq	1.980,00 €/mq	913,00 €/mq	1.211,00 €/mq	1.510,00 €/mq
Momento interrogazione	UFFICI			NEGOZI		
	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Novembre 2024	932,00 €/mq	1.110,00 €/mq	1.287,00 €/mq	887,00 €/mq	1.103,00 €/mq	1.319,00 €/mq

c) di **agenzie immobiliari operanti sul territorio**, dalle quali si riscontrano un prezzo unitario per immobili simili:

- a. per cantine variabile da 400,00 €/mq a 700,00 €/mq,
- b. per negozi variabile da 1.000,00 €/mq a 2.900,00 €/mq,
- c. per garage variabile da 1.500,00 €/mq a 2.500,00 €/mq.

d) di atti notarili di **compravendite realmente avvenute** negli ultimi due anni, reperiti dalla banca dati di Stimatrixcity.it, dalla quale si riscontra un prezzo unitario per immobili simili:

- a. per cantine variabile da 350,00 €/mq a 650,00 €/mq,
- b. per negozi variabile da 900,00 €/mq a 1.700,00 €/mq,
- c. per garage variabile da 700,00 €/mq a 1.100,00 €/mq.

e) dei dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per tipologie simili, quali

Aste Immobili.

15.3 FATTORI POSITIVI E NEGATIVI

La scrivente ha valutato le caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di stima, al fine di pervenire ad un valore corretto e congruo, ed ha considerato i seguenti fattori positivi e negativi:



LOTTO 1 = CANTINA
(Foglio 50 Part. 265 Sub.7)

- Fattori positivi**
- bene non vincolato da contratti di locazione
 - bene non sottoposto a condominio preconstituito
 - bene libero da provvedimenti di assegnazione al coniuge
 - bene in edificio storico, ma non sottoposto a vincolo monumentale
 - cantina in zona in cui è elevata la richiesta di locali simili
 - ingresso su pubblica via, con possibilità di accostare l'automezzo al fabbricato per carico/scarico
 - locale al momento non umido
 - zona tranquilla, nel centro storico
 - buon investimento (bene locabile)
 - ecc.

- Fattori negativi**
- cantina posta al piano interrato
 - cantina con doppia servitù passiva (contatori + autoclave)
 - cantina priva di aerazione naturale permanente
 - cantina con ingombro di muretti
 - locale con altezza limitata
 - impianto elettrico vetusto (necessaria conformità)
 - ecc.



LOTTO 2 = NEGOZIO
(Foglio 50 Part.271 Sub. 500)

Fattori positivi

- bene non vincolato da contratti di locazione
- bene non sottoposto a condominio precostituito
- bene libero da provvedimenti di assegnazione al coniuge
- posizione strategica, ad elevata visibilità per un negozio, in zona centrale, con ampia possibilità di parcheggio e medio scorrimento auto
- bene in edificio storico, ma non sottoposto a vincolo monumentale
- ingresso su pubblica via, con possibilità di accostare l'automezzo al fabbricato per carico/scarico
- locale con bagno e antibagno
- presenza di split per condizionamento locale
- presenza di boiler per acqua calda
- locale al momento non umido
- solaio voltato con mattoncini a vista
- buone finiture e buoni infissi
- presenza di loggia chiusa, a protezione da strada
- presenza di saracinesca con comando a chiave
- negozio rialzato di un gradino, a protezione ingresso acqua
- locale ben tenuto
- presenza della Certificazione energetica
- zona tranquilla, nel centro storico
- ottimo investimento (bene locabile)
- ecc.

Fattori negativi

- negozio con servitù passiva esterna (pozzetti)
- negozio con servitù attiva interna (aerazione bagno verso garage adiacente)
- livello stradale leggermente superiore al gradino di ingresso
- gradino a scendere interno al locale
- barriere architettoniche di accesso (2 gradini)
- intervento per rendere autonoma l'utenza idrica
- ecc.

LOTTO 3 = GARAGE
(Foglio 50 Part. 271 Sub.501)

Fattori positivi	Fattori negativi
<ul style="list-style-type: none"> • bene <u>non sottoposto a condominio precostituito</u> • bene <u>libero da provvedimenti di assegnazione al coniuge</u> • bene in edificio storico, ma non sottoposto a vincolo monumentale • garage in zona in cui è elevata la richiesta di locali simili • ingresso su pubblica via tranquilla, con possibilità di accostare l'automezzo al fabbricato per carico/scarico • bandone basculante, con movimentazione elettrica comandata da chiave e lampeggiante ad alta visibilità • bandone con passo d'uomo • possibilità di stoccaggio materiale • zona tranquilla, nel centro storico • ottimo investimento (bene locabile) • canone di affitto rivalutabile • ecc. 	<ul style="list-style-type: none"> • bene <u>vincolato da contratti di locazione</u> • garage posto al <u>livello stradale</u> • garage con <u>servitù passiva</u> (aerazione bagno negozio adiacente) • locale di altezza limitata (stallo consentito ad automezzi non troppo grandi) • spazio di manovra esterno limitato • garage privo di aerazione naturale permanente • locale con segni di umido su pareti – necessaria manutenzione ordinaria delle finiture interne • necessaria manutenzione ordinaria del bandone di ingresso • intervento per rendere autonome le utenze idrica ed elettrica • ecc.

15.4 STIMA ECONOMICA

Alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte, assegnato ad ogni fattore (§ 15.3) un congruo peso specifico, tenuto conto dell'attuale livello delle transazioni immobiliari per fabbricati assimilabili a quelli in oggetto (§ 15.1), in riferimento alla superficie commerciale calcolata (§ 12), la sottoscritta ha valutato un valore medio unitario di mercato ritenuto più probabile (distinto per tipologia), pervenendo alle seguenti stime economiche.

La stima economica del **Lotto 1** è pari a **8.100,00 Euro**.

LOTTO 1 - P.za Mercatale n.100 - Prato (PO)				
Descrizione del bene	Identificativo catastale su cui ricade il bene	Superficie commerciale (sup. lorda x quota %)	Valore commerciale unitario	Valore commerciale totale
		mq	€/mq	€
cantina	F50 P265 S7	5,4	1.500,00 €	8.100,00 €
sotto-scala				
vano scale				
Totale sup. commerciale		5,4 mq	Totale stima bene	8.100,00 €

La stima economica del **Lotto 2** è pari a **104.520,00 Euro**.

LOTTO 2 - P.za Mercatale n.108 - Prato (PO)				
Descrizione del bene	Identificativo catastale su cui ricade il bene	Superficie commerciale (sup. lorda x quota %)	Valore commerciale unitario	Valore commerciale totale
		mq	€/mq	€
negozio	F50 P271 S500	35,8	2.600,00 €	104.520,00 €
antibagno				
bagno		4,4		
loggia				
Totale sup. commerciale		40,2 mq	Totale stima bene	104.520,00 €

La stima economica del **Lotto 3** è pari a **40.480,00 Euro**.

LOTTO 3 - Via Sant'Antonio n.68 - Prato (PO)				
Descrizione del bene	Identificativo catastale su cui ricade il bene	Superficie commerciale (sup. lorda x quota %)	Valore commerciale unitario	Valore commerciale totale
		mq	€/mq	€
autorimessa / deposito	F50 P271 S501	25,3	1.600,00 €	40.480,00 €
Totale sup. commerciale		25,3 mq	Totale stima bene	40.480,00 €

15.5 VALORE A BASE D'ASTA

Tenuto conto degli oneri previsti a carico dei futuri acquirenti (§ 15.2) ed alla luce dell'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni venduti all'asta (decurtazione del 25% su tutti i beni), si ritiene opportuno ridurre i valori di mercato sopra stimati (§ 15.4), pervenendo ai seguenti **importi a base d'asta** (arrotondati).

L'importo a base d'asta del **Lotto 1** è pari a **5.570,00 Euro**.

Valore di mercato stimato	8.100,00 €
Riduzione per vizi occulti (25%)	2.025,00 €
Interventi necessari (conformità impianto elettrico)	500,00 €
IMPORTO A BASE D'ASTA	5.570,00 €

L'importo a base d'asta del **Lotto 2** è pari a **77.390,00 Euro**.

Valore di mercato stimato	104.520,00 €
Riduzione per vizi occulti (25%)	26.130,00 €
Interventi necessari (autonomia impianto idrico)	1.000,00 €
IMPORTO A BASE D'ASTA	77.390,00 €

L'importo a base d'asta del **Lotto 3** è pari a **29.360,00 Euro**.

Valore di mercato stimato	40.480,00 €
Riduzione per vizi occulti (25%)	10.120,00 €
Interventi necessari (autonomia impianto idrico + elettrico)	1.000,00 €
IMPORTO A BASE D'ASTA	29.360,00 €

Riepilogando gli importi a base d'asta, si perviene ad un'ipotesi di ricavo di circa **112.320,00 Euro**.

	Estremi catastali	Superficie commerciale (mq)	VALORE STIMATO	VALORE A BASE D'ASTA
LOTTO N.1	F50 P265 S7	5,4	8.100,00 €	5.570,00 €
LOTTO N.2	F50 P271 S500	40,2	104.520,00 €	77.390,00 €
LOTTO N.3	F50 P271 S501	25,3	40.480,00 €	29.360,00 €
<i>Somma beni P.za Mercatale</i>		70,9	153.100,00 €	112.320,00 €

15.6 CONGRUITÀ DEL CANONE DI AFFITTO

15.6.1 GARAGE – Foglio 50 Part.271 Sub.501 – Lotto 3

Per il garage in esame sussiste un contratto di locazione (§ 13.2.1), il cui canone di affitto è pari a **960,00 Euro/anno**, corrispondenti a 80,00 Euro/mese, riferiti ad un'autorimessa con una superficie commerciale di circa 25,3 mq (circa 20 mq calpestabili), dunque con una locazione di circa 3,2 Euro/mq x mese (ovvero di circa 4,0 Euro/mq x mese riferito al calpestabile).

L'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** (ALLEGATO 32), per i box non propone alcun valore medio di locazione; mentre, nell'ipotesi di considerare il garage quale bene accessorio di una civile abitazione, con essa non comunicante ed avente una superficie commerciale pari al 50% della superficie lorda (dunque pari a 12,6 mq), nella stessa zona l'OMI propone i seguenti valori di locazione (rapportati al *valore mensile* tenuto conto della superficie commerciale in esame):

Semestre	ABITAZIONI CIVILI		ABITAZIONI di TIPO ECONOMICO	
	Valore minimo	Valore massimo	Valore minimo	Valore massimo
I Sem. 2024	8,50 €/mq x mese	11,00 €/mq x mese	7,50 €/mq x mese	10,00 €/mq x mese
	107,10 €/mese	138,60 €/mese	94,50 €/mese	126,00 €/mese

Il **Borsino Immobiliare** (ALLEGATO 33) per i box propone i seguenti valori di locazione (rapportati al *valore mensile* tenuto conto della superficie commerciale in esame):

Momento interrogazione	BOX		
	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Novembre 2024	3,95 €/mq x mese	5,31 €/mq x mese	6,68 €/mq x mese
	99,94 €/mese	134,34 €/mese	169,00 €/mese

Sempre il Borsino Immobiliare propone la seguente simulazione di locazione:

DATI IMMOBILE 13 di 25 Mq Commerciali Piano Terra Mq coperti 25 Accessibilità Accesso normale Difficoltà parcheggio Più difficoltosa della media di zona	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
		4,04 €/mq x mese	5,44 €/mq x mese	6,84 €/mq x mese
	VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE Euro 101,00 Valore minimo Euro 136,00 Valore medio Euro 171,00 Valore massimo	101,00 €/mese	136,00 €/mese	171,00 €/mese

Le **agenzie immobiliari operanti sul territorio**, per garage privato in centro storico, propongono un valore medio di locazione da 3.85 €/mq a 18,00 €/mq al mese, ovvero circa da 98,00 €/mese a 455,00 €/mese (se riferito alle metrature in esame di 25,3 mq commerciali).

Pertanto, si ritiene che un attuale **valore congruo di locazione** per il canone di affitto per il garage in esame sia da 150,00 €/mese a 190,00 €/mese, ovvero circa da 1.800,00 €/anno a 2.300,00 €/anno.

Locazione attuale 960,00 Euro/anno	→	Locazione stimata congrua da 1.800,00 Euro/anno a 2.300,00 Euro/anno
--	---	--

* * *

Ritenendo di aver risposto in modo esauriente ai quesiti che mi sono stati posti, resto comunque a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero ancora necessari.

Il CTU
(Dott. Ing. XXX XXX)

ALLEGATI RILEGATI CON LA PRESENTE CTU:

- documentazione varia (n.33 allegati)

ALLEGATI CONSEGNATI A PARTE:

- perizia immobiliare anonima
- progetto di notula.



**ALLEGATO 13 RILIEVO GEOMETRICO – CANTINA – F50 P265 S7 –
P.ZA MERCATALE 100 – LOTTO 1**



(1 pagina A4)

