

TRIBUNALE DI PRATOFallimento n. **24/2020 R.F.**Giudice Delegato: **Dott. Enrico CAPANNA**

Curatori: Dott. Stefano CONTI – Dott.ssa Elisabetta FAGGI

Perito: geom. Leonardo COPPI

00000000000000

LOTTO 74 Strozzi - unità immobiliari in PRATO**Abitazione via Antonio Marini 73**foglio di mappa **46** - particella **634 sub 502 e 828 sub 307****Autorimessa via Filippo Strozzi 107/C**foglio di mappa **46** - particella **828 sub 71****LEGENDA**

1° Quesito - Descrizione immobile	pag.	3-8
Calcolo superfici netta e commerciale	pag.	8
Confini	pag.	8-9
Rappresentazione Catastale	pag.	9-10
Attestato Certificazione Energetica	pag.	10
Tabelle millesimali	pag.	10-11
2° Quesito - Visure ipotecarie	pag.	11-15
3° Quesito - Verifica corrispondenza catastale	pag.	15
4° Quesito - Indicazione urbanistica	pag.	15
5° Quesito - Conformità edilizia	pag.	15-16
6° Quesito - Vendita in unico lotto	pag.	16



7° Quesito – Stato libero o occupato pag. 16-17

8° Quesito – Vincoli pag. 17

9° Quesito – Valutazione pag. 17-18

=====

Il sottoscritto geometra Leonardo COPPI, nato a Prato il 26/07/1950, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Prato al n° 48, con studio in Prato in via F.Ferrucci 346, congiuntamente ai Colleghi:

- geometra Giacomo Gacci, nato a Prato il 01/02/1968, con studio in Prato in via Migliore di Cino 4
- geometra Samantha Troiano, nata a Prato il 08/01/1993, con studio in Prato in via Pollative 46/G
- geometra Lucia Aldrovandi, nata a Prato il 01/05/1967 con studio in Vaiano in via F.lli Cervi 2

ha ricevuto l'incarico dai Curatori ex art.87 Legge Fallimentare e visto del precedente Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella Brogi del Tribunale di Prato, in qualità di esperto estimatore, di redigere la stima del valore degli immobili ricadenti nella procedura del fallimento sopra indicato, per la quale sono stati nominati Curatori la Dott.ssa Elisabetta Faggi ed il Dott. Stefano Conti di Prato.

Si precisa che in accordo con i suddetti Curatori si è deciso, per maggior praticità e più rapida operatività, di suddividere la stima dei vari beni immobili e tutte le operazioni peritali necessarie fra i periti sopra elencati, i quali hanno

proceduto ai sopralluoghi, accertamenti e valutazioni ognuno di determinati beni immobili.

Si evidenzia che la presente relazione di stima è stata impostata seguendo i quesiti riportati nello schema predisposto per le procedure di Esecuzione Immobiliare - Tribunale di Prato.

1° Quesito – L’abitazione e l’autorimessa in oggetto fanno parte di un esteso complesso immobiliare composto da più fabbricati, ubicato in Comune di Prato delimitato a sud dalla ferrovia Prato-Pistoia e compreso fra via Strozzi, via Brunetto Lippini, che termina a ridosso della scarpata ferroviaria, e via Antonio Marini, risulta dotato di area scoperta centrale avente accesso carrabile da via Strozzi e da via Lippini ove è presente un ampio parcheggio, mentre su via Marini è presente un accesso pedonale.

Il complesso edilizio comprende un edificio centrale di quattro piani fuori terra oltre interrato, ubicato sul lato destro dell’area scoperta interna per chi proviene da via Strozzi oppure dal parcheggio posto su via Lippini, ove sono visibili anche quattro abitazioni terra tetto con annessa area scoperta distaccate dal fabbricato grande; su via Brunetto Lippini e confinante con il parcheggio è presente anche un’abitazione terra-tetto. Un altro edificio, composto da due piani fuori terra oltre piano interrato e comprendente tre porzioni fra loro collegate, è presente subito a sinistra per chi proviene da via



Strozzi, servito anche dal passo pedonale su via Antonio Marini, sul quale attestano due scale scoperte di accesso al piano primo. Altro edificio di due piani fuori terra oltre interrato è posto parallelo all'area interna, ove è presente un parcheggio con posti auto esclusivi, confina con la scarpata della ferrovia ed è servito da vialetti pedonali collegati anche all'accesso su via Antonio Marini. Sono presenti anche quattro unità immobiliari, di cui due uffici, posti a ridosso dell'immobile di altra proprietà attestante su via Antonio Marini, di cui una con accesso diretto da questa ultima, e le altre da vialetti pedonali interni condominiali. Si precisa che i piani interrati oltre al piano terra dell'edificio grande, destinati a parcheggio, non sono fra loro comunicanti.

Su via Strozzi è presente uno stretto sottopasso carrabile contraddistinto dal numero civico 107/C, limitato ai lati e sopra da alti e vecchi fabbricati, che si allarga nell'area scoperta del complesso immobiliare ove, sul lato a sinistra dopo il sottopasso, sono presenti oltre ad una serie di edifici di soli due piani: una rampa carrabile scoperta di accesso ad un piano interrato; il passo pedonale collegato a via Antonio Marini; un piccolo parcheggio ed un'altra rampa carrabile quasi a confine con la scarpata della ferrovia; sul lato destro è ubicato l'edificio grande con il suo accesso pedonale.

Provenendo dal cancello pedonale posto su via Marini, dopo una ventina di metri circa sulla sinistra è presente un



passo pedonale che termina a confine con la scarpata della linea ferroviaria e sul quale attestano: sul lato destro un edificio comprendente due piani fuori terra destinato ad abitazioni, mentre sul lato sinistro, dopo un'aiuola a verde, sono poste tre unità immobiliari composte da un solo piano terra, di cui l'ultima a confine con la ferrovia destinata ad ufficio.

Queste tre unità ricadono nella loro parte tergale all'interno del piano terra del confinante fabbricato condominiale, avente accesso direttamente da via Marini, e la porzione piana della loro copertura è destinata a terrazzo a lastrico solare dell'abitazione posta al piano primo del fabbricato condominiale.

L'abitazione in oggetto è la prima dopo l'aiuola di verde, per chi percorre il passo pedonale laterale, ha accesso autonomo dal civico 73 di via Antonio Marini, è ubicata al piano terra, è composta da un vano con angolo cottura, disimpegno e bagno oltre a piccolo resede frontale; quale pertinenza è compreso un vano autorimessa posto al piano interrato, il terzo a sinistra della corsia di manovra posta a sinistra della rampa carrabile confinante con la ferrovia, per chi proviene da via Strozzi 107/C.

Il piccolo resede frontale, in parte a verde ed in parte pavimentato in cotto, è delimitato da muretto e ringhiera con cancellino, oltrepassato il quale dopo aver percorso un passo in leggera pendenza si giunge ad un piccolo rientro nella muratura, che forma una piccola loggia coperta da una pensilina aggettante, ove è ubicata la porta d'ingresso all'abitazione dalla



quale si accede ad un vano di forma quasi rettangolare che presenta, sulla sinistra della porta d'ingresso, un allungamento di ml.0,95x2,62 circa ove è posta la finestra che si apre sul resede. Quasi alla fine della parete destra, per chi entra dall'esterno, staccato dalle pareti è presente un pilastro; lungo parte della parete opposta è posizionato l'angolo cottura che presenta un rivestimento in mattonelle di ceramica 20x20 con altezza di ml.1,60 circa e risulta delimitato alla sua sinistra da una corta lama in muratura dopo la quale è posta la porta, in parte vetrata, di accesso al disimpegno, sopra la quale è visibile uno split con il relativo motore posto nel resede. Il vano principale presenta una larghezza di ml.4,84 circa ed una lunghezza di ml.5,04 circa lungo la parete destra e di ml.5,99 circa su quella sinistra, a causa della porzione frontale più allungata.

Il disimpegno ha dimensioni di ml.1,50x1,50 circa, sulla parete tergale sono visibili attacchi e scarichi per una lavatrice ed un lavandino.

Sulla parete destra del disimpegno si apre la porta del bagno, avente dimensioni di ml.3,13x1,47 circa, privo di finestra ma dotato di impianto di aspirazione forzata funzionamento elettrico; accessoriato con sanitari comprendenti wc, bidet, lavandino, doccia e con rubinetteria a miscelatore; sono presenti un termoarredo ed uno scaldabagno a parete a funzionamento elettrico; pavimento in mattonelle 20x20 di colore chiaro,

rivestimento sulle pareti in mattonelle uguali al pavimento fino ad un'altezza di ml.2,00 circa.

Le finiture dell'appartamento comprendono: infissi esterni in alluminio di colore rosso; porte interne in legno laccato bianco con due bugne, quella del disimpegno a vetro nella parte alta; pavimento nel vano e nel disimpegno in gres porcellanato 30x30 di colore chiaro; le finiture e dotazioni del bagno sono già state sopra descritte; pareti in laterizio intonacate e tinteggiate, è presente un controsoffitto in cartongesso; impianto elettrico sotto traccia completo di quadro generale e salvavita, interruttori e placche in polimero bianco, è presente videocitofono.

Il vano autorimessa è ubicato al piano interrato con accesso dalla rampa ubicata a confine con la ferrovia, per chi proviene dal sottopasso di via Strozzi 107/C; tale vano è il terzo lungo la parete sinistra della corsia di manovra posta subito a sinistra per chi scende la rampa; tale vano ha forma rettangolare con dimensioni di ml.3,20 di larghezza per ml.5,00 di lunghezza ed altezza di ml.2,45 circa; ai lati della porta basculante in lamiera stampata sono posti due piccole porzioni di pilastro; il pavimento è in cemento al quarzo; pareti laterali in blocchi di cemento ed in cemento armato quella tergale, tutte tinteggiate; è presente impianto elettrico e nell'angolo destro tergale è posto un pilozzo con attacco e scarico acqua.

L'appartamento sotto l'aspetto manutentivo si presenta in un normale stato generale, sono presenti però,

nella parte alta della parete destra a fianco dell'angolo cottura ed anche nella parete tergale del bagno, delle parziali cadute di intonaco e tinta, parrebbero causate da umidità; sulla parete sinistra, vicino alla porta del disimpegno, è stato applicato un parziale rivestimento in materiale plastico, applicato, per quanto detto dalla sig.ra [REDACTED] (titolare dei preliminari più avanti descritti), a causa della presenza di umidità proveniente dal resede della proprietà confinante.

SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA

La superficie calpestabile interna dei vani, al netto di tutte le murature, risulta così suddivisa:

- soggiorno con angolo cottura = mq. 26,65
- disimpegno = mq. 2,25
- bagno = mq. 4,60
- loggia = mq. 1,89
- resede = mq. 16,40
- autorimessa = mq. 15,92

La superficie totale calpestabile dell'abitazione assomma a mq. 33,50 con altezza di ml. 3,00 oltre a mq. 1,89 di loggia, mq. 16,40 di resede e mq. 15,92 di autorimessa con altezza di ml. 2,45 circa.

SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA COMPLESSIVA

$\text{mq. } 33,50 (\text{abitazione}) + \text{mq. } 1,89 \times 0,30 (\text{loggia}) + \text{mq. } 16,40 \times 0,10 (\text{resede}) + \text{mq. } 15,92 \times 0,50 (\text{autorimessa}) = \text{mq. } 43,67$

CONFINI APPARTAMENTO: passo pedonale a comune, particella

828 sub 98, particella 634 sub 503 e 828 sub 308 del foglio di mappa 46, s.s.a.

CONFINI AUTORIMESSA: corsia di manovra, particella 828 sub 70, particella 828 sub 72 del foglio di mappa 46, s.s.a.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato l'abitazione e l'autorimessa sono individuati sul foglio di mappa **46** dalle particelle:

- **634 sub 502 e 828 sub 307**, via Antonio Marini 69, piano terra, categoria A/2, classe quarta, consistenza 2,5 vani, superficie catastale di mq. 42 e di mq.40 escluso aree scoperte, rendita di Euro 284,05 (*per quanto riguarda l'abitazione*), ciò a seguito di: variazione toponomastica del 15/12/2023 n.47038.1/2023 pratica n. PO0047038; variazione nel classamento del 30/10/2009 n.9735.1/2009 pratica n. PO0126126;varizione per ristrutturazione e frazionamento del 10/11/2008 n. 6313.1/2008 pratica n. PO0143391

- **828 sub 71**, via Leonetto Lippini 7/9, piano seminterrato, categoria C/6, classe quinta, consistenza mq.16, superficie catastale di mq.17 e rendita di Euro 104,12 (*per quanto riguarda l'autorimessa*), ciò a seguito di: variazione nel classamento del 28/07/2009 n.6526.1/2009 pratica n.PO0093114; variazione unità afferente edificate su area urbana del 29/07/2008 n.4474.1/2008 pratica n.PO0096944; variazione per divisione

del 09/07/2007 n. 3165.1/2007 pratica n.PO0079211;
variazione per demolizione parziale, frazionamento e fusione e
variazione toponomastica del 04/06/2007 n.2572.1/2007
pratica n.PO0063976;

le particelle sopra elencate in precedenza provenienti da varie
unità soppresse come risulta dalle visure storiche catastali
allegate alla presente perizia.

I beni comuni non censibili sono individuati sul foglio
di mappa 46 dalle particelle:

- 828 sub 94 (rampe, spazio di manovra e locale autoclave)) a
comune dai subalterni dal 51 al 93

- 828 sub 305 (percorso pedonale, passaggio carrabile e verde) a
comune di tutti i subalterni della particella 828, particelle 423,
634 sub 502, 634 sub 503 e 634 sub 504;

- 828 sub 306 (spazio di manovra, area di sosta, marciapiede) a
comune di tutti i subalterni della particella 828, particelle 423,
21 sub 501, 634 sub 501, 634 sub 502, 634 sub 503, 634 sub 504.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento alla disciplina prevista dal D.Lgs. n.
192 del 19/08/2005, successivi D.Lgs n. 311/2006 e DL n.63
del 21/06/2013, nonché alla L.R.T. 39/2005 e successive
modifiche, risulta che l'abitazione è priva dell'Attestato di
Prestazione Energetica, che verrà redatto al momento in cui si
procederà all'atto di trasferimento.

TABELLE MILLESIMALI

L'abitazione e l'autorimessa fanno parte del Condominio Marini Strozzi, a seguito di quanto fornito dall'Amministrazione di Condominio, gestita all'attualità dalla [REDACTED] risulta che, alla abitazione individuata dalle particelle 634 sub 502 e 828 sub 307 ed all'autorimessa individuata dalla particella 828 sub 71, spettano i seguenti millesimi:

Tabella generale A = millesimi 4,36(abitazione) e millesimi 1,00(authorimessa)

Edificio B - tabella A = millesimi 7,46(authorimessa)

Edificio F - tabella generale = millesimi 170,60 (appartamento)

Edificio F - tabella fosse biologiche = millesimi 178,01 (appartamento)

2° Quesito - Da visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con aggiornamento dei repertori alla data del 19/03/2024, risulta quanto segue:

nominativo: [REDACTED]

- nota trascrizione n.6473 R.P. del 10/09/2003

Con atto di compravendita [REDACTED] del 05/09/2003 rep.

9982/2171 la [REDACTED]

Cooperativa a Responsabilità Limitata acquistava dalla [REDACTED] varie unità immobiliari in Prato in

via Strozzi, via Marini e via Lippini.....individuate al Catasto Fabbricati di Prato foglio di mappa 46, particelle 407 su 6, 407 sub 8, 423 sub 3, 407 sub 9, 423 sub 4, 407 sub 2, 423 sub 2, 407 sub 7, 423 sub 5, 712, 713, 714, 26 sub 1, 635 sub 3, 634 sub 25, 635 sub 1, 634, 635 sub 2, 635 sub 4, 635 sub 5, 635 sub 6, 25, 421 sub 1, 421 sub 2, 21 sub 7, 29, 797 e 23.....nell'atto di compravendita venivano costituite alcune servitù a favore delle proprietà confinanti.....

- nota iscrizione n.3077 R.P. del 10/09/2003

Ipoteca volontaria con atto [REDACTED] del 05/09/2003 rep.9983/2172 a favore [REDACTED] spa contro [REDACTED] a responsabilità limitata.....per l'importo di Euro 22.000.000,00

(capitale Euro 11.000.000,00)..... fabbricati in Prato in via Strozzi, via Marini e via Lippini.....Catasto Fabbricati di Prato, foglio 46, particelle 407 sub 6, 407 sub 8, 423 sub 3, 407 sub 9, 423 sub 4, 407 sub 2, 423 sub 2, 407 sub 7, 423 sub 5, 712, 713, 714, 26 sub 1, 635 sub 3, 634 sub 25, 635 sub 1, 634, 635 sub 2, 635 sub 4, 635 sub 5, 635 sub 6, 421 sub 1, 421 sub 2, 397

- annotazione iscrizione n. 183 R.P. del 05/02/2010

per frazionamento in quota (vedi iscrizione 3077 del 10/09/2003) con atto [REDACTED] del 30/12/2009 rep. 19973/7115.....***l'abitazione e l'autorimessa, oggetto di perizia, sono descritti alla unità negoziale 26 dell'annotazione, l'abitazione (immobile n.40) individuata***

dalle particelle 634 sub 502 e 828 sub 307,
l'autorimessa (immobile 56), individuata dalla particella 828
sub 71risultano tutte gravate assieme ad altre unità
immobiliari da ipoteca non frazionata per l'importo di Euro
7.460.000,00 di cui Euro 3.730.000,00 in linea capitale.....

- nota trascrizione n. 1673 R.P. del 11/03/2008

Con atto [REDACTED] del 05/03/2008 rep.17798/5858
veniva costituita servitù per presa d'aria e servitù di elettrodotto
a favore [REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED] gravante sulle particelle 828 e 829
del foglio di mappa 46 del Comune di Prato....

- nota iscrizione n. 1880 R.P. del 07/08/2009

Ipoteca volontaria con atto [REDACTED] del 05/08/2009 rep.
19533 per l'importo di Euro 22.000.000,00 (capitale Euro
11.000.000,00) a favore [REDACTED]
spa contro [REDACTED]
Cooperativa..... beni immobili in Prato individuate da
numeroso unità immobiliari fra le quali le particelle 634 sub 502
e 828 sub 307, 828 sub 71 del foglio di mappa 46.....

- annotazione n. 184 R.P. del 05/02/2010

per frazionamento in quota (vedi iscrizione 1880 del
07/08/2009) con atto [REDACTED] del 30/12/2009 rep.
19973/7115.....**l'abitazione e l'autorimessa, oggetto di
perizia, sono descritti alla unità negoziale 26
dell'annotazione, l'abitazione (immobile n.40) individuata**

dalle particelle 634 sub 502 e 828 sub 307.....

l'autorimessa (immobile 56) individuata dalla particella 828 sub 71 ...risultano tutte gravate assieme ad altre unità immobiliari da ipoteca non frazionata per l'importo di Euro 7.460.000,00 di cui Euro 3.730.000,00 in linea capitale....

- nota trascrizione n. 1701 R.P. del 19/03/2014

Preliminare di assegnazione [REDACTED] del 13/03/2014

rep.24158/9799a favore di [REDACTED]contro [REDACTED]

abitazione in Prato individuata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa 46 dalle particelle 634 sub 502 e 828 sub 307.....

autorimessa in Prato via Filippo Strozzi individuata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa 46 dalla particella 828 sub 71.....beni comuni individuati sul foglio di mappa 46 dalle particelle 828 sub 94, sub 305 e sub 306.....

- nota trascrizione n. 4885 R.P. del 10/07/2020

sentenza dichiarativa di Fallimento Tribunale di Prato del 17/06/2020 repertorio 25/2020 a favore Massa dei Creditori

della [REDACTED] in

Liquidazione contro [REDACTED]

Cooperativa in Liquidazione

- nota iscrizione n. 1698 R.P. del 29/08/2023

Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo edilizio come da atto [REDACTED] del 05/09/2023

rep.9983..... riferita alla iscrizione ipotecaria n. 3077 R.P. del

10/09/2003.....per la somma di Euro 15.841.000,00
(capitale Euro 7.920.500,00).....a favore [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED].....varie

unità immobiliari ubicate in Prato in via Leonetto Lippini, via
Strozzi e via Marini..... ***l'abitazione e l'autorimessa,
oggetto di perizia, sono descritte alla unità negoziale 1.....
l'abitazione (immobile n.2) individuata dalle particelle 634
sub 502 e 828 sub 307.....l'autorimessa (immobile 122)
individuata dalla particella 828 sub 71.....***

3° Quesito - I dati catastali e le planimetrie delle unità
immobiliari in oggetto sono conformi allo stato di fatto e non
sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della
rendita catastale.

4° Quesito - Nel Piano Operativo del Comune di Prato il
fabbricato ospitante l'unità immobiliare in oggetto ricade in zona
TR.3 "tessuto con isolati aperti per aggregazioni successive".

5° Quesito - Con riferimento alla legge 47 del 28/02/1985 e sue
successive modifiche ed integrazioni risulta che l'immobile,
ospitante le unità in oggetto, è stato oggetto delle seguenti
istanze edilizie:

- concessione edilizia P.G. 23515 del 15/04/2002 (busta PE-

1007-2002) ritirata il 28/07/2003

- concessione edilizia P.G. 56324 del 09/09/2004 (busta PE-2134-2004) rilasciata il 03/11/2004

- variante finale art.45 del Regolamento Edilizio P.G. 127177 del 24/09/2008 (busta PE-2762-2008)

- deposito due certificati di agibilità in data 02/03/2009 P.G. 28772 (busta ABAG-36-2009) e P.G. 28776 (busta ABAG-37-2009)

Da una verifica fra lo stato attuale delle unità immobiliari in esame e quanto risulta dai titoli autorizzativi, il sottoscritto non ha constatato particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne ed esterne.

6° Quesito - L'abitazione e l'autorimessa sono da vendere in unico lotto.

7° Quesito - L'abitazione e l'autorimessa sono stati oggetto di atto di prenotazione di alloggio in data 29/09/2004, intervenuto fra la [REDACTED] ed i sigg.ri [REDACTED]

L'abitazione e l'autorimessa sono stati poi oggetto di preliminare di assegnazione con atto [REDACTED] del 13/03/2014 rep.24158/9799 trascritto in data 19/03/2014 al n. 171 R.P.a favore della sig.ra [REDACTED] e contro la [REDACTED].

L'abitazione e l'autorimessa al momento del sopralluogo risultavano libere da persone; è presente, nell'unico vano dell'abitazione lungo la parete lato bagno, una cucina composta da mobili ed alcuni elettrodomestici, nell'autorimessa sono presenti alcuni materiali sfusi.

8° Quesito - Non esistono vincoli particolari, salvo quanto riportato al precedente Quesito 7° ed inerente l'atto di prenotazione ed il preliminare di assegnazione

9° Quesito - La metodologia seguita per la determinazione del valore dell'abitazione e dell'autorimessa si basa sulla stima sintetica comparativa, la quale fa riferimento alle comparazioni con altri immobili simili posti nelle zone limitrofe, tenendo conto dei prezzi medi scambiati all'attualità del mercato immobiliare, in considerazione dei dati forniti dalle agenzie immobiliari, da una consultazione delle quotazioni Omi dell'Agenzia del Territorio ed in base alla esperienza professionale del sottoscritto.

Il fabbricato si trova ubicato in una zona di Prato ad elevata densità abitativa, posta a poche centinaia di metri dalle mura del centro storico di Prato, ove sono presenti anche negozi ed uffici, comprendente edifici di vecchia edificazione e palazzi edificati negli ultimi trenta/quaranta anni a seguito delle demolizioni di vecchi fabbricati industriali, come è successo per il



complesso edilizio in esame, edificato a seguito della demolizione di un vecchio immobile.

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e dei vari parametri di merito e comparazione, quali: ubicazione, accessibilità, tipologia edilizia, vetustà, stato di manutenzione e grado di finitura, il sottoscritto, effettuate le opportune considerazioni e conseguenti deduzioni, esprime il valore dell'abitazione e dell'autorimessa in esame come qui di seguito descritto.

Superficie commerciale al netto di tutte le murature interne ed esterne = mq.43,67

Valore al metroquadrato di superficie netta= Euro 2.000,00

VALORE COMPLESSIVO

Mq. 43,67 x Euro 2.000,00/mq. = **Euro 87.300,00** (ottanta-settemilaquattrocento/00) compreso arrotondamento.

Li 03 aprile 2024

Il Perito

(Geom. Leonardo COPPI)

Allegati:

- sedici foto interne ed esterne dell'abitazione e dell'autorimessa
 - planimetria catastale dell'abitazione e dell'autorimessa
 - visure storiche catastali
- =====