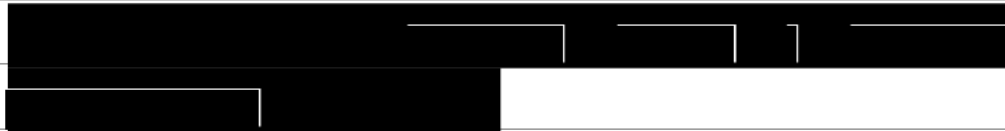


**TRIBUNALE DI PRATO**

**Fallimento n. 24/2020 R.F.**



**Giudice Delegato: Dott.ssa Raffaella BROGI**

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

**Perito: geom. Lucia Aldrovandi**

0000000000000

**LOTTO 5 Matteotti**

**CALENZANO – Viale Giacomo Matteotti 11**

**Appartamento: foglio di mappa 65 - particella 1124 sub 740**

**Posto auto coperto: foglio 65 - particella 1124 sub 665**

**Cantina: foglio 65 – particella 1124 sub 781**

**LEGENDA**

1° Quesito - Descrizione immobile	pag. 3-7
Calcolo superfici netta e commerciale	pag. 7-8
Confini	pag. 8
Rappresentazione Catastale	pag. 8-10
Attestato Certificazione Energetica	pag. 10-11
Tabelle millesimali	pag. 11
2° Quesito - Visure ipotecarie	pag. 11-14
3° Quesito – Verifica corrispondenza catastale	pag. 14
4° Quesito – Indicazione urbanistica	pag. 14
5° Quesito – Conformità edilizia	pag. 15



6° Quesito – Vendita in unico lotto	pag. 16
7° Quesito – Stato libero o occupato	pag. 16
8° Quesito – Vincoli	pag. 16
9° Quesito – Valutazione	pag. 16-18

La sottoscritta geometra Lucia Aldrovandi, nata a Prato il 01/05/1967, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Prato al n° 258, con studio in Vaiano in via F.lli Cervi 2, 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 Leonardo Coppi, nato a Prato il 26/07/1950 con studio in Prato in via Francesco Ferrucci 346

ha ricevuto l'incarico dai Curatori ex art.87 Legge Fallimentare e visto del 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 del Tribunale di Prato.

**1° Quesito** – L'esteso fabbricato ospitante le unità immobiliari in oggetto è ubicato in Comune di Calenzano compreso fra viale Giacomo Matteotti, via di Prato e parcheggio pubblico lato ferrovia; ha forma circolare con un'ampia area scoperta posta al centro, risulta formato da quattro corpi principali a destinazione abitativa fra loro staccati ai piani fuori terra, ubicati lungo il perimetro esterno e comprendenti ognuno due o tre vani scala e che si elevano per cinque piani fuori terra; il piano seminterrato è invece composto da un unico corpo di forma sempre circolare vuoto nella parte centrale, servito da una viabilità interna di scorrimento occupata sui lati da autorimesse e posti auto, tale piano seminterrato è collegato al piano terra da due rampe carrabili, una su viale Matteotti 35 lato ferrovia e l'altra su via di Prato 12, oltre che dai vari vani scala ed ascensori a servizio anche dei piani superiori; su via di Prato il fabbricato presenta anche una porzione parallela alla strada che prosegue sul viale, ospitante spazi commerciali e direzionali.

Tale fabbricato è stato edificato una decina di anni fa con una struttura portante in cemento armato, solai e tetto in latero cemento gettati in opera, solaio a copertura del piano seminterrato a lastre prefabbricate; pareti perimetrali in laterizio coibentato; pareti



interne in laterizio forato intonacate e tinteggiate.

L'appartamento in oggetto ha accesso dal vano scale contraddistinto dal numero civico 11 di viale Giacomo Matteotti è posto al piano terra accanto all'ascensore, individuato dall'interno 1, risulta composto da soggiorno con angolo cottura, un vano, disimpegno, bagno e terrazzo tergale a lastrico; quali pertinenze ubicate al piano seminterrato sono inoltre comprese:

- un posto auto coperto ubicato oltre la corsia di scorrimento, a sinistra per chi esce dal vano scale, contrassegnato con il numero 47, il quarto a destra per chi proviene da via di Prato;
- una cantina in fondo e sul lato destro del corridoio di servizio avente accesso tramite disimpegno dal vano scale.

Dal portoncino d'ingresso si entra nel soggiorno in una porzione più stretta di forma rettangolare, avente dimensioni di 1,84x2,35 circa, ove sulla parete sinistra è posta la caldaia pensile del riscaldamento, mentre in posizione centrale è presente un pilastro, staccato dalle pareti, oltrepassato il quale si entra in una parte più ampia avente forma irregolare, tutto il soggiorno occupa una superficie complessiva di mq.18,08 circa ed è dotato sulla parete esterna di portafinestra.

Nella parete destra, per chi entra dal vano scale, delimitata da una lama in muratura, è ubicato l'angolo cottura il quale presenta un parziale rivestimento sulle pareti in mattonelle di ceramica 20x20 e per un'altezza di ml.1,60 circa. Sempre sulla parete destra, ma prima della lama di muro a delimitazione dell'angolo cottura, è posta la porta



di accesso al disimpegno zona notte, avente dimensioni di ml.1,75x1,24 circa, dal quale si accede ai seguenti vani mancanti però di porte:

- a sinistra al bagno avente larghezza di ml.1,72 e lunghezza di ml.2,58 circa sulla parete sinistra e ml.2,74 circa su quella destra, dotato di finestra sul terrazzo di proprietà, pareti rivestite in mattonelle di ceramica 20x20 e per un'altezza di ml.2,00 circa, accessoriatato con vasca, water, bidet e lavandino; si precisa che il water è privo di sedile ed il rubinetto della vasca è privo di soffione;

- nella parte finale alla camera avente una superficie di mq.12,52 circa con larghezza di ml.3,00 e lunghezza compresa fra ml.4,12 e 4,23 circa, dotata di finestra che si apre sul terrazzo; nella parte finale della parete destra ed in angolo è visibile una fessurazione verticale.

Dalla portafinestra del soggiorno si accede ad un'ampia terrazza a lastrico di forma irregolare, avente una superficie di mq. 55,70 circa, delimitata sul lato a sinistra e su quello tergo da un alto muro in mattoni a faccia vista, mentre sul lato destro è delimitata da un basso parapetto, nel quale è posto, nella parte vicina all'abitazione, un pilozzo privo però di rubinetteria e scarico, mentre nella parte finale è presente una corta rampa di scale che scendono fino ad un cancellino che permette di accedere all'area scoperta condominiale, collegata direttamente a via di Prato.

Le finiture interne dell'abitazione comprendono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; il pavimento è in monocottura 33x33 di colore chiaro in tutti i vani, escluso bagno ove è presente un



pavimento 20x20 di colore chiaro; zoccolino battiscopa in legno con finitura noce; parziale rivestimento in mattonelle 20x20 circa nell'angolo cottura per un'altezza di ml.1,60 circa; nel bagno è presente un rivestimento in mattonelle di ceramica 20x20 con altezza ml.2,00; pavimento del terrazzo in cotto; porta interna del disimpegno in legno finitura noce e portoncino blindato con faccia vista colore noce, sono mancanti le porte del bagno e camera; infissi esterni di colore nocciola chiaro con vetrocamera corredati di persiane in legno colore grigio chiaro; riscaldamento singolo a metano con caldaia posta sulla parete a sinistra della porta d'ingresso, radiatori in alluminio preverniciato; sanitari in porcellana accessoriati con rubinetteria cromata a miscelatore; impianto elettrico dotato di quadro generale e salvavita, interruttori in polimero di colore nero, mancano a tutti le placche; nel soggiorno e camera è visibile la predisposizione per l'impianto di aria condizionata; è presente impianto videocitofonico.

L'appartamento, si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, salvo le mancanze sopra descritte (porte, placche, sedile, rubinetto vasca, fessurazione camera, etc.) e salvo il normale uso.

Il posto auto coperto, contrassegnato sul pavimento dal n.47 , è ubicato a sinistra per chi esce dal disimpegno del vano scale ed il quarto sul lato destro per chi proviene dalla rampa di via di Prato, confina con la zona centrale stondata ove sono presenti, nella parte, alta varie aperture grigliate di areazione; il posto auto presenta una lunghezza di ml.5,10 circa ed una larghezza variabile da ml.2,30 circa



sul lato corsia e di ml.2,90 su lato opposto; altezza di ml.2,43 circa; il pavimento è in cemento al quarzo.

La cantina è l'unica posta sul lato destro per chi proviene dal vano scale e percorre il corridoio di servizio a comune, presenta una pianta a trapezio irregolare ed ha una superficie di mq.6,32 circa con altezza di ml. 2,72 ed una larghezza di ml.1,72 circa; lungo la parete a sinistra della porta è presente un ringrosso della muratura posto anche sulla parete opposta e nell'angolo sinistro; le pareti sono in blocchi di cemento tinteggiati, porta in lamiera stampata zincata, è presente impianto elettrico.

CALCOLO SUPERFICIE NETTA

La superficie calpestabile interna dei vari vani ed accessori, al netto di tutte le murature, (*tenuto conto di una certa approssimazione dovuta al fatto che le pareti perimetrali sono stondate*) risulta così suddivisa:

- soggiorno = mq. 18,08
- disimpegno = mq.2,17
- bagno = mq. 4,57
- camera = mq. 12,52
- terrazzo a lastrico = mq.55,70
- posto auto coperto = mq. 13,10
- cantina = mq.6,32

La superficie totale calpestabile dell'abitazione assomma a mq. 37,34 con altezza di ml.2,80 oltre a mq. 55,70 di terrazzo a lastrico, a mq. 13,10 il posto auto coperto ed mq. 6,32 la cantina con altezza di ml.2,72 circa.



SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

mq.37,34(abitazione) + mq. 55,70x0,10 (terrazzo a lastrico) +  
mq.13,10x0,40(posto auto) + mq. 6,32x0,25(cantina)= mq. 49,73

CONFINI

- appartamento: vano scale, particella 1124 sub 507, area scoperta a  
comune, particella 1124 sub 741 del foglio 65, s.s.a.

- posto auto coperto: corsia di scorrimento a comune, particelle 1124  
sub 666 e 1124 sub 664 del foglio 65, s.s.a.

- cantina: corridoio a comune, particelle 1124 sub 780 e 1124 sub 609  
del foglio di mappa 65, s.s.a.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze  
Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano  
l'appartamento, la cantina ed il posto auto coperto risultano  
individuati sul foglio di mappa **65** dalle particelle:

- **1124 sub 740**, viale Giacomo Matteotti 11, piano terra, categoria  
A/2, classe quarta, consistenza tre vani, superficie catastale di mq. 58  
e di mq. 47 escluse aree scoperte, rendita di Euro 278,89 (*per quanto  
riguarda l'abitazione*), ciò a seguito di variazione nel classamento del  
09/02/2010 n.3669.1/2010 protocollo n.FI0042660; variazione per  
frazionamento e fusione del 19/02/2009 n.4011.1/2009 protocollo  
n.FI0055796; in precedenza derivanti da vari immobili soppressi come  
risulta dalla visura storica.

- **1124 sub 665**, viale Giacomo Matteotti 35, piano seminterrato,  
categoria C/6, classe seconda, consistenza mq.13, superficie catastale



di mq.13 e rendita di Euro 59,75 (*per quanto riguarda il posto auto coperto*) ciò a seguito di variazione nel classamento del 26/01/2010 n.1838.1/2010 protocollo n. FI0025275; variazione per divisione del 04/02/2009 n.2578.1/2009 protocollo n. FI0037884; variazione come particella 1124 sub 504 per fusione del 19/01/2009 n.1096.1/2009 protocollo n.FI0015903; in precedenza derivanti da vari immobili soppressi come risulta dalla visura storica.

- **1124 sub 781**, viale Giacomo Matteotti 11, piano seminterrato, categoria C/2, classe quarta, consistenza mq.6, superficie catastale mq.7 e rendita di Euro 43,38 (*per quanto riguarda la cantina*), ciò a seguito di variazione nel classamento del 09/02/2010 n.3669.1/2010 pratica n.FI0042660; variazione per frazionamento e fusione del 19/02/2009 n.4011.1/2009 pratica n.FI0055796; in precedenza derivanti da altri immobili soppressi come risulta dalla visura storica.

I beni comuni non censibili sono individuati sul foglio di mappa 65 dalle particelle:

- 1124 sub 686 (vano scala) a comune dei subalterni da 740 al sub 751, dal sub 775 al sub 781 della particella 1124
- 1124 sub 696 corridoio a comune al sub 744 e dal sub 775 al sub 781 della particella 1124
- 1124 sub 703 - locale a comune di tutti i subalterni della particella 1124
- 1124 sub 704 - locale a comune di tutti i subalterni della particella 1124
- 1124 sub 705 (autoclave) a comune dei subalterni da 717 a 722, da



724 a 737, da 739 a 765, da 790 a 821, da 828 a 829, da 831 a 872, ai sub 707, 907, 908, 916, 917 della particella 1124

- 1124 sub 706 (rampa) a comune dal sub 514 al sub 536 e dal sub 538 al sub 666 della particella 1124

- 1124 sub 708 (rampa) a comune dal subalerno 565 al subalerno 666 della particella 1124

- 1124 sub 711 – scala a comune dal sub 565 al sub 666 della particella 1124

- 1124 sub 712 - scannafosso a comune di tutti i subalerni della particella 1124

- 1124 sub 713 – locale a comune dei subalerni da sub 717 a sub 825, ai sub 505, 506, 508 e 509

- 1124 sub 716 – passaggio a comune di tutti i subalerni della particella 1124

- 1124 sub 914 - resede a comune di tutti i subalerni della particella 1124

- 1179 – resede a comune di tutti i subalerni della particella 1124

**ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Con riferimento alla disciplina del 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 dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 12/01/2022 a firma [REDACTED] iscritto all'Ordine degli [REDACTED] da cui risulta che ricade in classe energetica G e che tale Attestato è stato inviato per via telematica al



Siert della Regione Toscana in data 12/01/2022 con l'identificativo 000431140, (si precisa che tale Attestato ha validità fino al 31/12/2023 in quanto l'impianto di riscaldamento allo stato attuale non è funzionante).

TABELLE MILLESIMALI

L'appartamento ed il posto auto coperto fanno parte del Condominio Valmarina amministrato dalla società [REDACTED]

[REDACTED], a seguito di quanto fornito da questa ultima risulta che all'abitazione, individuata dalla particella 1224 sub 740, alla cantina, individuata dalla particella 1124 sub 781, ed al posto auto coperto, individuato dalla particella 1224 sub 665, spettano i seguenti millesimi:

- spese generali = millesimi 4,60 (abitazione - sigla 11/2)
- spese scala millesimi 73,60 (abitazione - sigla 11/2)
- spese generali = millesimi 0,17 (posto auto coperto - sigla PA/52)
- spese generali = millesimi 0,08 (cantina - sigla CANT/42)

**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 27/12/2021, risulta quanto segue:

**nominativo:** [REDACTED]

- nota trascrizione n.8339 R.P. del 24/11/2005

Con atto di compravendita [REDACTED] del 16/11/2005



rep.69893/8697 la

spa vendeva alla Società Cooperativa

per la quota 3667/10000, alla

Edificatrice per la quota di 2056/10000 ed alla Cooperativa

Edificatrice per la quota

4277/10000.....beni in Calenzano in via Matteotti e via

V.Emanuele.....foglio di mappa 65, Catasto Terreni particelle

67,68,69,63,64...Catasto Fabbricati foglio 65, particelle 162 sub 1,

sub 2, particelle 163 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, particella

164 sub 2, sub 3, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, particelle 165 sub 1, sub 2,

sub 3, sub 4, sub 5,sub 6....

- nota iscrizione n.4927 R.P. del 24/11/2005

Ipoteca volontaria con atto del 16/11/2005

rep.69894/8698 a seguito di mutuo condizionato per l'importo di Euro

24.000.000,00 (capitale Euro 16.000.000,00) per la durata di anni

quindici.....a favore di contro Cooperativa

Edificatrice Società Cooperativa

Edificatrice e

Edificatrice.....immobili e terreni in Calenzano in viale G.Matteotti e

via V.Emanuele.....foglio di mappa 65, Catasto Terreni particelle 67,

68,69 e 63..... Catasto Fabbricati particelle 162 sub 1 e sub 2, 163

sub 1,2,3,4,5 e 64, particelle 164 sub 2,3,6,7,8 e 9, particelle 165 sub

1,2,3,4,5 e 6

- annotazione n. 1302 R.P. del 06/07/2010

restrizione beni di cui alla iscrizione n.4927 R.P. del 24/11/2005, con



atto [REDACTED] del 17/05/2010 rep.75757/13223 vengono cancellate le iscrizioni ipotecarie su varie unità, fra cui la particella **1124 sub 781** del foglio 65 elencata nella **unità negoziale 1 individuata come immobile n.39....**

Annotazione n.1303 R.P. del 06/07/2010

per frazionamento in quota (vedi iscrizione 4927 del 24/11/2005) con atto [REDACTED] del 17/05/2010 rep.75757/13223,.....**le unità immobiliari oggetto di perizia, descritte alla unità negoziale n.23(abitazione) dell'annotazione, individuata dalle particelle 1124 sub 740 risulta gravata da ipoteca di Euro 169.500,00 (capitale Euro 113.000,00) ed alla unità negoziale n. 59 (posto auto) dell'annotazione, individuata dalla particella 1124 sub 665 risulta gravata da ipoteca di Euro 9.000,00 di cui Euro 6.000,00 in linea capitale.....**

- nota trascrizione n.7055 R.P. del 30/10/2009

con atto di divisione [REDACTED] del 16/10/2009 rep.75134/12714 al quale intervengono la Cooperativa Edificatrice [REDACTED] Cooperativa, la Società Cooperativa Edificatrice [REDACTED] la [REDACTED] Edificatrice vengono assegnate alla Cooperativa Edificatrice [REDACTED] varie unità immobiliari ubicate in Comune di Calenzano in viale G.Matteotti fra cui le particelle 1124 sub 740, 1124 sub 781 e 1124 sub 665 del foglio di mappa 65.....

- nota trascrizione n. 4408 R.P. del 16/06/2017

Destinazione per fini meritevoli di tutela con atto [REDACTED]



del 13/06/2017 rep.22478/11926..... la Cooperativa Edificatrice [REDACTED]

[REDACTED] apposizione di vincolo di destinazione a favore della società [REDACTED] Costruzioni Generali

s.r.l.....unità immobiliari in Calenzano in viale G.Matteotti, Catasto Fabbricati foglio di mappa 65, particelle **1124 sub** 718, 724, **740**, 753, 757, 759, 594, 605, 609, 648, 652, 664, **665**, 768, 775, 785, 780, **781**, 684, 686, 687, 694, 696, 698, 703, 704, 705, 706, 708, 709, 711, 712, 713, 716, 914 e particella 1179....

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

Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Prato del 17/06/2020 rep.27/2020.....a favore Massa dei Creditori del Fallimento della Cooperativa Edificatrice [REDACTED] in Liquidazione.....contro Cooperativa [REDACTED] Società Cooperativa in Liquidazione....

-----  
**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 e da dare luogo, ai sensi della vigente normativa, all'obbligo della presentazione di nuove planimetrie.  
-----

**4° Quesito**– Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Calenzano il fabbricato ospitante le unità immobiliari in oggetto ricade in area contrassegnata con la sigla B1 – Insediamenti consolidati disciplinati dall'art.37 delle Norme Tecniche di Attuazione.



**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:

- Piano di Recupero presentato al Comune di Calenzano in data 07/04/1999 con protocollo n.7849 approvato dal Consiglio Comunale in data 24/11/2000 con Delibera n.111 e successiva convenzione de 05/02/2003 notaio Palazzo rep.41749/6088 registrata a Firenze l'11/02/2003 e trascritta a Prato il 22/02/2003 al n.1344 R.P.

- autorizzazioni edilizie n.40/97 del 10/03/1997 e n.35/99 del 12/02/1999 per demolizione del precedente edificio

- concessione edilizia n.83 del 29/04/2003 successivamente volturata in data 17/09/2004 ed in data 30/11/2005

- permesso di costruire a variante n.80/2006 (pratica 133/2005 rilasciata il 28/09/2006

- permesso di costruire a variante n.14/2008 (pratica 465 bis/2007 rilasciata il 14/02/2008

- varianti finali (art.39 L.R.Toscana 52/1999 e 1/2005) depositate rispettivamente in data 10/03/2009 protocollo n.5544 ed in data 20/05/2009 protocollo n.11017

- richiesta agibilità e abitabilità presentate in data 14/04/2009 protocollo n.8069 ed in data 03/06/2009 protocollo n.12062

Con riferimento ai grafici allegati alla variante finale (10/03/2009 protocollo n.5544) la sottoscritta non ha riscontrato particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne ed esterne.



-----  
**6° Quesito** – L'appartamento, la cantina ed il posto auto coperto sono da vendere in un unico lotto.

-----  
**7° Quesito** – L'abitazione, la cantina ed il posto auto coperto sono libere da persone; nella cantina sono presenti alcune parti di mobilio; nell'appartamento sono presenti alcuni pacchi di mattonelle, tre radiatori oltre ad alcune stecche di battiscopa in legno.

Si ricorda quanto già sopra evidenziato e descritto in merito ad alcune mancanze di accessori e finiture nell'abitazione.

-----  
**8° Quesito** – Non esistono vincoli particolari.

-----  
**9° Quesito** - La metodologia seguita per la determinazione del valore dell'appartamento, della cantina e del posto auto coperto 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 della sottoscritta.

Il complesso immobiliare in oggetto si trova ubicato a poche decine di metri della stazione ferroviaria di Calenzano posta alla fine del viale G.Matteotti, sulla parte tergale risulta distaccato dalla ferrovia da una zona a parcheggio pubblico con alberature,



mentre sul lato opposto al viale è ubicata un'ampia zona rialzata a verde condominiale oltre la quale è presente un alto e vecchio edificio ospitante il "Molino Borgioli". Lungo via di Prato ed a poche decine di metri dal viale G.Matteotti è presente un'ampia rotonda sulla quale si innestano: a monte la viabilità in direzione di Barberino di Mugello; a valle la viabilità con sottopasso ferroviario verso la viabilità a scorrimento veloce Perfetti-Ricasoli, che collega Prato-Campi Bisenzio e Sesto Fiorentino, ed anche verso il vicino grande complesso commerciale de "I Gigli"; ad ovest via di Prato prosegue verso la frazione di La Querce del Comune di Prato, mentre ad est si dirige verso Sesto Fiorentino e comprende una estesa area per buona parte edificata con fabbricati industriali e commerciali collegata al casello di Calenzano della autostrada A1 distante un paio di chilometri. In prossimità del complesso immobiliare in oggetto e su ambedue i lati di via di Prato sono presenti vari fabbricati, edificati a partire dagli anni cinquanta e sessanta del secolo scorso, che ospitano abitazioni, magazzini, edifici artigianali e commerciali.

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, la sottoscritta, effettuate le opportune considerazioni e conseguenti deduzioni, esprime il valore dell'appartamento, della cantina e del posto auto coperto come qui di seguito descritto.

Superficie commerciale netta = mq. 49,73



Valore al metroquadrato di superficie netta= Euro 2.300,00

VALORE COMPLESSIVO

mq. 49,73 x Euro 2.300,00/mq. = Euro **114.400,00** (centoquattordicimilaquattrocento/00) compreso arrotondamento.

li 19 gennaio 2022

Il Perito

(Geom. Lucia Aldrovandi)

Allegati:

- dodici foto interne ed esterne
- planimetria catastale dell'abitazione, della cantina e del posto auto
- visure storiche catastali dell'abitazione, della cantina e del posto auto
- Attestato di Prestazione Energetica

=====

=====

