

PERIZIA DI STIMA

A seguito dell'incarico conferitomi da Dott. Filippo Ravone, per conto della

XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX con sede in Prato, il sottoscritto Geometra

Andrea Bonini nato a Montemurlo il 31/07/1965 C.F. BNNNDR65L31F572X,

con studio in Montemurlo, via Como nc. 3-5 tel. 0574/682527, iscritto al

Collegio dei Geometri di Prato al n. 238, redige la seguente perizia inerente

la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità

del bene immobile posto in Comune di Prato via Del Serraglio nc. 102

INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione posta in Comune di Prato,

all'interno del centro storico, posta al piano terra di un fabbricato

condominiale di maggior dimensione e consistenza avente accesso dal nc.

102 della via del Serraglio. L'unità oggetto della presente è precisamente

quella avente accesso dalla porta posta frontalmente per chi si immette

nell'ingresso condominiale. Detta unità immobiliare si dispone su di una

superficie lorda complessiva di mq 69,00 ca. (o quanti effettivamente siano)

composta da: ingresso, piccolo ripostiglio posto sulla sinistra entrando

nell'unità, camera singola, disimpegno, ampio vano ad uso ripostiglio(in

quanto privo di aperture esterne), soggiorno-cucina, antibagno e bagno.

Risulta di pertinenza di detta unità immobiliare una corte esclusiva posta sul

tergo dell'unità immobiliare della superficie di mq 10,50 ca.

RIFERIMENTI CATASTALI:

Al catasto fabbricati del comune di Prato il bene trova intestazione in conto

a:

- XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX sede in XXXXX (XX), cf. XXXXXXXX XXXXXX, propr. 1/4 ,



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 - mobile : 335/6271987

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
e mail : andrea.bonini@studioabonini.it posta certificata : andrea.bonini@geopec.it
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

- Seminario Vescovile Prato c/o curia diocesana Prato sede in Prato (PO)
c.f. 84032360483 , propr. 1/2;

- Comune di Prato sede in Prato (PO), c.f. 84006890481, proprietà 1/4
e rappresentata dai seguenti identificativi catastali:

- Fg. **47** p.lla **88** sub. **2** con graffata la p.lla 90 cat. A/3 cl. 4,
consistenza 3.0 vani, R.c. = € 317,62 (*)

(*) classamento e rendita catastale proposti (d.m. 701/94), denuncia di variazione
per diversa distribuzione degli spazi interni divisione PO 0045211 del 24/09/2024

N.B. : la planimetria attuale e i dati catastali sopra indicati si possono ritenere
corrispondenti allo stato di fatto dei luoghi e/o non vi sono nelle porzioni immobiliari
in oggetto difformità tali da implicare l'obbligatoria presentazione di nuova
planimetria con variazioni di rendita ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010
convertito in L. 122/2010.

DISTINTA SUPERFICI (CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA)

Ai fini della determinazione della superficie convenzionale il sottoscritto
applica e personalizza attraverso i coefficienti di ragguaglio previsti , le
consistenze in esame a seconda della natura /destinazione che si desume
dallo stato dei luoghi ottenendo così:

- appartamento 69,00 mq x 1,00 = 69,00 mq

- corte 10,50 mq x 0,10 = 1,05 mq

Totale superficie (lorda) **70.00 ca**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONDIZIONI

(vedi documentazione fotografica allegata) :

Il fabbricato di vetusta epoca di costruzione, risulta edificato con struttura in
muratura portante del tipo misto.



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 - mobile : 335/6271987

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
e mail : andrea.bonini@studioabonini.it posta certificata : andrea.bonini@geopec.it
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

L'unità risulta dotata di tutti gli impianti tecnici (elettrico, idrico e di riscaldamento) i quali seppur presenti e funzionanti potrebbero risultare non conformi alla presente normativa .

L'immobile risulta in mediocri condizioni di manutenzione, bisognevole di interventi di ristrutturazione/manutenzione da eseguirsi alle rifiniture(infissi, pavimenti,...) ed impianti.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' EDILIZIA

Ai fini della descrizione urbanistica il fabbricato di cui il bene in questione risulta esser porzione , risulta esser stato edificato in epoca remota in data anteriore al 01/09/1967 (la planimetria catastale risale al 1939) e successivamente oggetto del rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria pe. 3474-2017 pg. 212900 del 06/12/2017.

Lo stato dei luoghi si può ritenere corrispondente con lo stato legittimato

SITUAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE VENTENNALE

(vedi certificazione notarile allegata)

Esaminati gli atti ed i documenti presso i registri catastali dell'Agenzia del Territorio di **PRATO** ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di **PRATO**, fino a tutto il giorno **12 (dodici) marzo 2025 (duemilaventicinque)**

ATTESTA QUANTO SEGUE:

In corrispondenza alla descrizione ed ai dati catastali risultanti dal Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio delle Entrate - Ufficio del Territorio di PRATO il bene oggetto della presente certificazione risulta intestato come segue:

- al "SEMINARIO VESCOVILE DI PRATO" c/o Curia Diocesana Di Prato, con sede in Prato, codice fiscale 84032360483, per la quota pari

complessivamente ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà dell'intero;

- alla "XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX", come sopra generalizzata, per la quota pari complessivamente ad 1/4 (un quarto) della piena proprietà dell'intero;

- al "COMUNE DI PRATO, con sede in Prato, codice fiscale 84006890481, per la quota pari complessivamente ad 1/4 (un quarto) della piena proprietà dell'intero;

ed a tutto il **giorno 12 (dodici) marzo 2025 (duemilaventicinque)** è così rappresentato: unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni posto nel Comune di Prato alla Via del Serraglio civico numero 102 e precisamente:

-- appartamento per civile abitazione posto al piano terra dell'indicato fabbricato, avente accesso dal vano scala condominiale che si diparte dalla Via del Serraglio, composto da ingresso, una camera, un grande ripostiglio, disimpegno, cucina e bagno con antibagno, con annessa corte tergaie di pertinenza esclusiva.

Confini: Via del Serraglio, unità immobiliare contraddistinta dalla particella 86 del foglio di mappa 47, unità immobiliare contraddistinta dalla particella 91 del foglio di mappa 47, salvo altri.

L'unità immobiliare testè descritta è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Prato, esattamente in ditta, nel **foglio di mappa 47, particella 88**

subalterno 2 con graffata la particella 90, Via del Serraglio n. 102, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale metri



quadrati 73, superficie catastale escluse aree scoperte metri quadrati 72,
Rendita Catastale euro 317,62, dati derivanti dalla denuncia di variazione
per la diversa distribuzione degli spazi interni del 21 settembre 2024,
protocollo n. PO0045211, in atti dal 24 settembre 2024, n. 45211.1/2024.

B) TITOLARITA' DEI BENI

Il bene sopra descritto, a tutto il **giorno** di trasformazione dell'Ipab "ISTITUTO
EDUCATIVO XXXXXXXX XXXXXX " in Fondazione **12 (dodici) marzo 2025**
(duemilaventicinque), risulta così intestato:

- al "SEMINARIO VESCOVILE DI PRATO" c/o Curia Diocesana Di Prato, come
sopra generalizzato, per la quota pari complessivamente ad 1/2 (un mezzo)
della piena proprietà dell'intero;

- alla "XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX", come sopra generalizzata, per la
quota pari complessivamente ad 1/4 (un quarto) della piena proprietà
dell'intero;

- al "COMUNE DI PRATO, come sopra generalizzato, per la quota pari
complessivamente ad 1/4 (un quarto) della piena proprietà dell'intero;

C) CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

- con atto notaro Umberto Lumini di Prato in data 12 maggio 1941,
registrato a Prato il 14 maggio 1941 al numero 947 e trascritto alla
Conservatoria dei registri immobiliari di Pistoia in data 20 maggio 1941 al n.
1163 di R.P., fu pubblicato il testamento olografo del 15 maggio 1931 del
signor Bigagli Ettore fu Giovanni, deceduto in Prato il 5 maggio 1941, col
quale nominava eredi «in parti uguali fra loro gli Istituti cittadini Rosa Giorgi,
S. Anna, XXXXXXXX XXXXXX e Seminario Vescovile».

Successivamente il detto bene è stato oggetto dei seguenti passaggi:

--- relativamente alla quota di proprietà dell'Istituto cittadino Rosa Giorgi, in virtù di verbale di consegna beni di cui all'atto amministrativo ricevuto dal Sindaco del Comune di Prato in data 16 marzo 1995, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato - Territorio in data 13 aprile 1995 al n. 1917 di R.P., il "Pio Ricovero Femminile Rosa Giorgi" (già Istituto cittadino Rosa Giorgi) ha trasferito la propria quota di 1/4 (un quarto) al "Comune di Prato";

--- relativamente alla quota dell'Istituto S. Anna" anche detto "Istituto S. Anna per le fanciulle orfane abbandonate di Prato", il Vescovo di Prato e quindi la Diocesi di Prato, con sede in Prato, Piazza Duomo n. 48, cod. fisc. 92002680483 ente ecclesiastico civilmente riconosciuto, iscritto al n. 32 del registro delle persone giuridiche della Prefettura di Prato, è beneficiaria dei diritti già spettanti al disciolto e perento Istituto S. Anna di Prato, detto anche Opera Pia S. Anna o Istituto delle Figlie di S. Anna, ente religioso già fondato dal sacerdote Silvio Ceccatelli, in virtù del disposto dell'art. 7 n. 5 del Concordato, con cui lo Stato ha riconosciuto la competenza esclusiva dell'autorità ecclesiastica nella gestione ordinaria e straordinaria dei beni appartenenti a qualsiasi istituto ecclesiastico o associazione religiosa tra cui la suddetta Opera Pia poi disciolta e perenta e quindi con atto di donazione ricevuto dal notaio Gennaro Galdo di Prato in data 27 febbraio 2024, Repertorio n. 124.647, Raccolta n. 37.654, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Prato, nei termini e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato - Territorio in data 6 marzo 2024 al n. 1692 di R.P., la "Diocesi di Prato",



nell'indicata qualità, ha donato la quota pari ad 1/4 (un quarto) della piena proprietà del cespite in oggetto al "Seminario Vescovile";

--- relativamente alla quota dell'Istituto Cittadino "Xxxxx Xxxxxx ", costituito come "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", Istituzione Pubblica di Beneficenza, poi modificato con la denominazione in "Istituto Educativo Marianna Nistri", con atto di trasformazione ricevuto dal notaio Francesca Volkhart di Prato in data 28 ottobre 2005, Repertorio n. 14.850, Raccolta n. 3.852, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Prato in data 3 novembre 2005 al n. 3509 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato - Territorio in data 10 novembre 2005 al n. 7888 di R.P., l'lpab "Istituto Educativo Xxxxxx xxxxx " si è trasformato in Fondazione con la denominazione "XXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX", che è subentrata tra l'altro nella quota pari ad 1/4 (un quarto) del cespite in oggetto.

D) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A carico dell'immobile sopra descritto, per il periodo di tempo relativo al ventennio e fino a tutto il **giorno 12 (dodici) marzo 2025** (**duemilaventicinque**), non risultano formalità pregiudizievoli.

E) CRONISTORIA DELLE MUTAZIONI CATASTALI

VERIFICATESI NEL VENTENNIO

Ai fini della storia catastale si precisa che:

- il cespite in oggetto risulta riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 47, particella 88, subalterno 2 con graffata la particella 90, Via del Serraglio n. 102, Piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale metri quadrati 73, superficie



Studio: via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 - mobile : 335/6271987

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
e mail : andrea.bonini@studioabn.it posta certificata : andrea.bonini@geopec.it
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

catastale escluse aree scoperte metri quadrati 72, Rendita Catastale euro 317,62, dati derivanti dalla denuncia di variazione per la diversa distribuzione degli spazi interni del 21 settembre 2024, protocollo n. PO0045211, in atti dal 24 settembre 2024, n. 45211.1/2024 della medesima particella 88 subalterno 2 con graffata la particella 90 del foglio di mappa 47, con categoria A/5, classe 4, consistenza vani 4;

- la stessa particella 88 subalterno 2 con graffata la particella 90 del foglio di mappa 47, con categoria A/5, classe 4, consistenza vani 4, risulta così identificata dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'unità immobiliare in questione è provvista dell'unità dell'Attestato di Prestazione Energetica, in corso di validità APE id n. 0000646179 del 03/08/2023, classe energetica G

NOTIZIE DI CARATTERE CONDOMINIALE

I beni in questione fanno parte di un condominio e come comunicato dall'Amministratore (vedi dichiarazione via mail dello studio di amministrazione condominiale) alla data del 06/03/2025 non risultano debiti e interventi di carattere condominiale straordinari già deliberati.

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito del sopralluogo effettuato l'unità in questione risulta occupata da terze persone in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 17/10/2023 registrato a Prato il 09/11/2023 al n° 006523 serie 3T:

- inizio e termine: inizio 01/11/2023 - termine il 31/10/2027
- prezzo della locazione annua: € 2.400,00

(duemilaquattrocentoeuro/00)

- prezzo della locazione mensile: € 200,00 (duecentoeuro/00)
- cessione del contratto, sublocazione, comodato: NON consentito
- aggiornamento Istat: soggetto

STIMA DEL BENE

Considerate quindi le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, ovvero: il profilo statico, architettonico, costruttivo, le pertinenze, luce ed aerazione dei locali, i caratteri di superficie e volumetria degli ambienti e le qualità dei materiali, i vincoli e le servitù, l'ubicazione dell' edificio nel contesto urbano, le condizioni dell'immobile ed anche degli impianti tecnici; il sottoscritto determina il valore dei beni attraverso il "metodo comparativo" e cioè assumendo un valore unitario da applicare al metro quadrato di superficie lorda complessiva (intesa come superficie commerciale ragguagliata a seconda della destinazione) praticato per beni in zona "ritenuti pressoché simili", compravenduti recentemente (vedi valori OMI) quindi personalizzandolo ed applicandolo al bene in questione in considerazione della consistenza, della destinazione e uso degli stessi, nonché la presenza del contratto di affitto che comporta una riduzione del valore di stima visto la mancata disponibilità del bene, ottenendo così

1 - stima del valore di mercato

- applicando un prezzo unitario di ca. € 1.500,00 al mq di superficie lorda complessiva, si ottiene per la consistenza in oggetto un valore di mercato relativo alla piena proprietà di :

$$\text{mq } 70,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.500,00 = \text{€ } 105.000,00$$

a cui applicheremo una riduzione pari al 30% (- € 31.500,00) per la presenza del contratto di affitto, tenuto conto anche del ridotto importo del canone



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 - mobile : 335/6271987

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
e mail : andrea.bonini@studioabn.it posta certificata : andrea.bonini@geopec.it
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

annuale (€ 2.400,00) ottenendo così un valore di mercato relativo alla piena proprietà di € 73.500,00 (settantatremilacinquecentoeuro/00) al quale il sottoscritto considerando l'assenza di garanzia per i vizi dei beni applica un'ulteriore riduzione in ragione del 10% ottenendo così un valore di mercato del bene in questione arrotondato, forfettariamente dal sottoscritto di **€ 66.000,00 (sessantaseimila euro/00)**

Ne consegue che il valore di 1/4 relativo alla quota di titolarità dei soggetti richiedenti del presente elaborato peritale è pari ad **€ 16.500,00** (sedicimilacinquecentoeuro/00).

n.b. L'immobile non è divisibile nel rispetto delle quote.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e/o integrazione che dovesse rendersi opportuna e/o necessaria.

Montemurlo lì 31/03/2025

Il Tecnico

Geom. Andrea Bonini

Documentazione allegata :

- planimetria catastale;
- visura catastale;
- estratto di mappa;
- attestazione di conformità in sanatoria;
- copia contratto di locazione;
- certificazione notarile redatta dal Notaio Mario Muscariello;
- documentazione fotografica



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 - mobile : 335/6271987

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
e mail : andrea.bonini@studioabonini.it posta certificata : andrea.bonini@geopec.it
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009

----- VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Il giorno dieci aprile duemilaventicinque, in
Montemurlo (PO) e nel mio studio alla Via Bicchieraia n. 3,
alle ore dieci e ventidue minuti.

Innanzitutto a me MARIO MUSCARIELLO, notaio iscritto nel Ruolo
dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,
residente in Montemurlo con studio alla Via Bicchieraia n. 3,

----- E' PRESENTE -----

- il geom. **BONINI ANDREA**, nato a Montemurlo (PO) il 31
luglio 1965, domiciliato con studio in Montemurlo (PO) alla
Via Como n. 3, codice fiscale BNN NDR 65L31 F572X, cittadino
italiano, della cui identità personale io notaio sono certo. -

Il medesimo, premesso di essere geometra iscritto all'Albo
del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della
Provincia di Prato al n. 238, mi presenta la perizia di
stima che precede, scritta su tre fogli per dieci facciate e
mi chiede di asseverarla con giuramento. Aderendo alla
richiesta, ammonisco ai sensi di legge il comparente,
ricordandogli l'importanza del giuramento e le pene
stabilite dalla legge per i Periti falsi e reticenti. -----

Il comparente presta quindi il giuramento di rito ripetendo
la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le



funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la
verità". -----

Del presente verbale, scritto in parte di mio pugno ed in
parte dattiloscritto da me notaio su un foglio per due
facciate, ho dato lettura al comparente che lo approva e con
me notaio lo sottoscrive alle ore *sedici e ventisei*

minuti.

x Antonio Paparini

Mano

