Architetto Angelo Formichella

V.le della Repubblica 239, 59100 PRATO

Albo degli Architetti della Provincia di Prato n.174

RELAZIONE TECNICA e di STIMA

concernente 3 IMMOBILI del fallimento [redacted]

[redacted] **(Sent. n.54/22 del 30.11.2022 Reg.Fall. n. 49/22): A) Edificio sito in Prato (PO) in via Traversa Pistoiese n.12, A.1) Appartamento sito in Prato (PO) in via Traversa Pistoiese n.12, B) appezzamento di terreno sito in Prato (PO) in via Cava.**

Giudice Delegato : Dott.Enrico Capanna;

Curatore:Dott.Marco Mariani e Dott.Pierluigi Zipoli.

***

IMMOBILI A e A.1):

Identificazione catastale (cfr. all.n.1, n.2, n.3,n.4, visura e planimetrie catastali) :gli immobili A e A.1, compresi in un unico edificio identificato dalla particella 1336, sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al Foglio 59, Particella 1336, Subalterno 1 ,Categoria D/8 , rendita € 41.223,59 (IMMOBILE A) e Subalterno 2, Categoria A/2, rendita € 1.141,37 (IMMOBILE A.1). Le relative

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

planimetrie catastali, stante alcune difformità, non sono puntualmente aggiornate rispetto allo stato attuale dei luoghi. **Confini** : Al catasto risultano rappresentati a nord da via di Reggiana, ad est da v.le S.Allende , ad ovest da via Traversa Pistoiese, a sud da fabbricato (p.1318) proprietà Diodato/Guasti/DelVicario/Guarducci/Pelleschi/Acri/Farina s.s.a, da fabbricato (p.878) proprietà Farina/Genovese s.s.a, da terreni (p.1270) proprietà Farina,(p.1886) proprietà Farina/Genovese, (p.880) proprietà Di Prato/Iulianetti , salvo se altri. **Provenienza:** Gli immobili A) e A.1) sono stati costruiti , direttamente da [redacted] in forza di Concessione Edilizia 59530 del 15/12/1987 (b.1627/87) a cui sono seguite Variante in corso d'opera n.35301 (b. 533/92) del 28/07/1992 e Variante ai sensi dell'art.15 L.47/85 (b. 283/94) del 10/06/1994. Alla [redacted] l'area di insistenza degli immobili è pervenuta in parte per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco De Luca del 03 novembre 1987, repertorio n. 74795/4829, registrato a Prato il 23 novembre 1987 al n. 1053, trascritto a Prato il 27 novembre 1987 al n. 5120 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

registro particolare e in parte per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco De Luca del 08 gennaio 1988, repertorio n. 78679/5102, registrato a Prato il 16 febbraio 1988 al n. 623, trascritto a Prato il 11 febbraio 1988 al n. 816 del registro particolare. Si precisa che con atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Antonio La Gamba del 25 marzo 2015, repertorio n. 119212/21332, registrato a Prato il 9 aprile 2015 al n. 3310 la [redacted] si è trasformata in società a responsabilità limitata assumendo la denominazione di [redacted]. **Gravami:** In data 9 maggio 2014 è stato trascritto a Prato al n. 2836 del registro particolare atto giudiziario-decreto di ammissione a concordato preventivo emesso dal Tribunale di Prato in data 12 marzo 2014, repertorio n.40; in data 05 Luglio 2024 è stata trascritta la Sentenza Dichiarativa di Fallimento, registro generale n.7326, registro particolare n.5279. **Descrizione** (cfr. allegati n.5 e n.6: foto) : Il complesso immobiliare si trova collocato in prossimità del nodo viario rappresentanto dall'intersezione di V.le S.Allende con V.le Leonardo da Vinci , principali arterie viarie del Comune di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prato. E' un complesso immobiliare di moderna concezione con strutture e murature in calcestruzzo armato, tamponamenti ed infissi metallici ed ampio resede recintato. Edificio con una geometria articolata concepito per attività commerciale-automotive e servizi complementari, composto dal sub.1 categoria D/8 (immobile A) che occupa i piani seminterrato, terreno, ammezzato e primo e dal sub.2 categoria A/2 (immobile A.1) che occupa il piano secondo con appartamento di civile abitazione che , per la sua particolare collocazione all'interno del complesso immobiliare, assume un carattere pertinenziale rispetto a questo. Il complesso immobiliare è accessibile da via Traversa Pistoiese dove sono presenti gli ingressi alle varie funzioni dell'edificio , dal civico 12S si accede all' ampio resede esterno costituito da parte pavimentata a parcheggio e parte a verde con specie arboree e arbustive, tale resede che si sviluppa per la maggior parte nella parte tergale dell'edificio è collegato ai laboratori,magazzini/officine del piano terreno e, tramite rampa, al piano seminterrato. Dal civico 12R si accede allo spazio espositivo del piano terra che , con una conformazione circolare, ampia vetratura e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rialzamento dal piano stradale , risulta ben visibile dall'esterno ed elemento caratterizzante l'edificio. Dal 12Q si accede al vano scale/ascensore che collega ai piani superiori, fino all'appartamento del p.2, e al seminterrato. Dal civico 12P si accede al magazzino ricambi e dal 12O all'autofficina; sopra questi ultimi spazi, accessibile da questi, è collocato il piano ammezzato adibito ad uffici e servizi per il personale. Il 12N immette ad una rampa carrabile che conduce al piano seminterrato, a fianco di questo ingresso ,con accesso dalla pubblica via, è collocata infine la cabina elettrica. Il piano seminterrato si sviluppa secondo la geometria del piano sovrastante ed è, nella parte tergale, affiancato da corsia carrabile di accesso a sua volta collegata alle rampe di collegamento con il resede e la via Traversa Pistoiese. Al seminterrato sono collocati ampi spazi per lo stazionamento dei veicoli e , in prossimità del vano scale circolare, uno spazio di archivio. In prossimità e sotto la rampa carrabile sono ricavati i locali tecnici/centrale per gli impianti. Gli uffici del p.1, raggiungibili dal vano scale di cui al civico 12Q, hanno ampie superfici vetrate e terrazzi esterni. Sulle parti di copertura piana sono presenti alcuni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

elementi impiantistici. Gli spazi sopra descritti, articolati e interconessi, seppur con usi diversi, sono tutti classificati in categoria catastale D/8 proprio perchè tutti concorrenti alla definizione delle speciali esigenze funzionali di questo tipo di fabbricati. L'appartamento (immobile A.1) del piano secondo,sub.2 categoria catastale A/2, servito dallo stesso vano scale/ascensore del sub.1, ha invece uso esclusivamente residenziale ed è composto da ampia zona soggiorno/pranzo, cucina, tre camere, tre bagni-w.c oltre a vano lavanderia; e' pavimentato in parquet , i bagni-w.c. hanno finiture in marmo. Nell'ampio terrazzo esterno, di pertinenza dell'appartamento, una vasca/piscina che svolge anche le funzioni di raccolta acqua del sistema antincendio dell'intero fabbricato determina un vincolo, per quanto attiene il sistema antincendio, di questo subalterno n.2 rispetto al sottostante subalterno n.1 . Il sistema impiantistico elettrico e meccanico, e impiantistico in genere, dell'intero complesso immobiliare (sub.1 e sub.2) non è verificabile nel suo stato manutentivo e di funzionamento essendo in disuso dalla cessazione dell'attività. Solo il piano primo , adibito ad uffici, è occupato da Finauto Finanziaria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

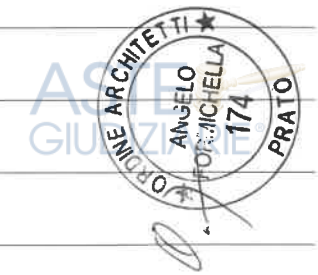
Automobilistica s.p.a. (C.F. 01366570487) ed in uso. Tale cccupazione ed uso è avvenuta a seguito di Contratto di Comodato (atto del 06.11.2015 registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato in data 26.09.2017 al n.2665), che oltre agli uffici prevedeva una porzione del locale adibito ad archivio, scaduto in data 05/11/2017. La comodataria si è impegnata al pagamento delle utenze di acqua ed energia elettrica che, sebbene intestate alla procedura, hanno comportato costi che sono stati sostenuti da Finauto. In relazione a quanto sopra si segnala che Finauto con atto unilaterale si è impegnata a rilasciare l'immobile entro i 45 giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria dell'immobile obbligandosi al pagamento di una penale convenzionale di €. 1.000 per ogni giorno di ritardo (vedi allegato n.7). Il complesso immobiliare si presenta in medio stato di conservazione salvo alcune parti che per le sopracitate mancanza di uso e manutenzione presentano principi di deterioramento (vedi allegato n.6: infiltrazioni al p.t. dal soffitto/terrazzo frontale del p.1); il verde del resede è invece incolto. **Destinazione Urbanistica** :(cfr. all.n.8: estratto di Piano Operativo). Il fabbricato in esame nel Piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Operativo del Comune di Prato è collocato in UTOE 5, zona omogenea B, paesaggio urbano TP.1 (Tessuto Produttivo, con singoli edifici industriali-artigianali). Su questo tessuto urbano sono consentite le principali categorie di intervento fino alla Ristrutturazione Edilizia di tipo RNF, anche con ampliamenti, alle condizioni di cui all'art.77 delle N.T.A del P.O. Le ipotesi di trasformazione sopra indicate non sono valutabili allo stato attuale essendo strettamente connesse, oltre alle condizioni di cui all'art.77, ad una analisi costi-benefici da parte della specifica attività e/o titolarità insediata e , nel caso di sostituzione edilizia maggiore di 2.000mq, a Permesso di Costruire Convenzionato. In data 27.07.2023 il Comune di Prato con D.C.C. n.48 ha adottato nuovo Piano Strutturale. Il Certificato di Destinazione Urbanisica (allegato n.9) oltre alle previsioni sopra descritte , riporta la TL.2 e anche la viabilità esistente. Ciò e dovuto al fatto che il C.D.U è stato richiesto attraverso la particella catatastale (in quanto individua in modo univoco la proprietà) mentre le previsioni di Piano sono state elaborate su Cartografia Tecnica Regionale generando scostamenti nella lettura sovrapposta delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

due basi cartografiche. L'eventualità di tali scostamenti è evidenziata, da parte dell'Ente certificante, a piè di pagina del C.D.U; per un ulteriore chiarimento, si allega (allegato n.10) mappa sovrapposta di Catasto e Piano Operativo da cui si evince quanto sopra descritto e la marginalità di tali scostamenti e quindi delle previsioni TL.2 e viabilità. **Conformità Urbanistica** : Da ispezione effettuata presso l'Archivio Edilizio del Comune di Prato risulta che gli Immobili A)e A.1) ,oggetto della presente relazione, sono stati costruiti , direttamente da [redacted] attraverso Concessione Edilizia 59530 del 15/12/1987 (b.1627/87) a cui sono seguite Variante in corso d'opera n.35301 (b. 533/92) del 28/07/1992 e Variante ai sensi dell'art.15 L.47/85 (b. 283/94) del 10/06/1994 oltre a pratica ASCFI-872-1993 per un elevatore. Sia per il sub.1 che per il sub.2 non sono presenti in archivio comunale Certificati e/o Attestazioni di Agibilità/Abitabilità (né altre certificazioni o collaudi). Per il sub.2 in data 14.06.2002 è stata presentata D.I.A.E (p.1757/02) per il rifacimento della pavimentazione



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del lastricato solare. Per l'immobile (A) Fgl.59 p.1336 sub.1 è stato elaborato Attestato di Prestazione Energetica APE , da cui risulta classe "G", depositato presso i competenti uffici della Regione Toscana in data 05/01/2018 prot.0005434 e presso il Comune di Prato in data 05/01/2018 prot.2331; per l'immobile (A.1) Fgl.59 p.1336 sub.2 è stato elaborato Attestato di Prestazione Energetica APE , da cui risulta classe "G", depositato presso i competenti uffici della Regione Toscana in data 05/01/2018 prot.0005433 e presso il Comune di Prato in data 05/01/2018 prot.2327 (allegati n.11 e n.12)

Nel **confronto fra Conformità Catastale ed Urbanistica** risulta che: al sub.1, rispetto allo stato dei luoghi, nelle planimetrie in deposito al Catasto Fabbricati,sussistono alcune piccole difformità (porta bagno al p.t. e porta terrazzo p.1, alcuni varianti nella disposizione delle pareti divisorie dello spazio espositivo) rispetto invece ai grafici dell'ultima variante progettuale (art.15 L.47/85) e dei titoli edilizi precedenti risultano non conformi a questi le pareti divisorie, realizzate con componenti da ufficio, della parte circolare del seminterrato, di un vano al piano terra settore ricambi e della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ripartizione interna del piano 1°/uffici. Queste varie difformità vanno rese conformi in sede urbanistica,a cura dell'aggiudicatario dell'immobile, attivando una procedura, presso i competenti Uffici Comunali, ai sensi dell'art.209 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e del D.L. 69/2024(eventualmente anche con modifiche ed opere che dovessero rendersi necessarie dall'applicazione di tale procedura) e poi aggiornate presso il competente Ufficio del Catasto. Al sub.2, internamente, rispetto sia al Catasto che ai titoli edilizi sopra citati, risulta mancante il ripostiglio adiacente la cucina e presente una diversa sagoma del vano ascensore. Anche in questo caso l'aggiudicatario dell'immobile dovrà attivare una procedura ai sensi dell'art.209 della L.R. 65/2014 e s.m.i e del D.L. 69/2024 con successivo agiornamento catastale. **Stima dell'Immobile.** Nella stima dell'immobile è stato adottato un criterio sintetico-comparativo che tiene conto del mercato immobiliare di immobili simili posti nella stessa area del Comune di Prato. (vedi allegati n.13, n.14, n.15, n.16 : annunci+borsino immobiliare) .Questi dati sono stati quindi confrontati con l'autorevole indice rappresentato dalle quotazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'Agenzia delle Entrate) riferite alla tipologia ed alla zona dell'immobile in esame.(vedi all. n.17, n.18, n.19) Nell'individuazione del valore attribuibile si è proceduto individuando una S.C.V. (superficie convenzionale vendibile che ragguaglia anche le superfici tecniche ed accessorie non esplicitamente menzionate) desunta dai disegni dell'immobile presenti nell'Archivio Comunale ed applicando a questa il prezzo/mq che risulta dalle operazioni di comparazione sopra indicate, giungendo ad un valore finale frutto sia di sintesi dei valori comparabili che di ulteriori considerazioni e ragguagli metrici e di valore, maturati in situ in relazione alle caratteristiche di ogni superficie, che conducono ad una stima finale da considerarsi a corpo. Per quanto riguarda il sub.1 , ai fini della stima, la S.C.V è è stata individuata suddividendola per aree diverse, seppur tutte catastalmente classificate in D/8, categoria che per sua natura ricomprende quella varietà di funzioni, variamente stimabili, che sono finalizzate alle speciali e complessive esigenze delle attività commerciali o produttive di questo tipo di immobili. Il sub.2 è stato considerato interamente residenziale. La superficie del resede al P.T. è stata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

considerata percentualmente come contributo al valore individuato per la parte di immobile a cui è funzionalmente collegata, stesso criterio per i terrazzi esterni del sub.1 e del sub.2.

IMMOBILE A)

PIANO TERRA	Mq/S.C.V	Note:
a) ESPOSIZIONE	460	Considerando oltre alla superficie espositiva alcuni adiacenti spazi di servizio a questa
b) LABOR/MAGAZZ.NI	1457	
c) RESEDE	398	Sottraendo dalla superficie dell'Ente Urbano (catasto terreni mq.9880)la sagoma S.C.V lorda dell'edificio e attribuendo questa (mq 7963) per il 5% a b) P.T. a cui si riferisce principalmente
PIANO S.INTERRATO	Mq/S.C.V	Note:
a) LABOR/MAGAZZ.NI	1917	
PIANO MEZZANINO	Mq/S.C.V	Note:
a) UFFICI	341	
b) blocco servizi per il personale	59	
PIANO PRIMO	Mq/S.C.V	Note:
a) UFFICI	560	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) TERRAZZI	3,25	Attribuendo al 2,5% la superficie dei terrazzi ad a)P.1 a cui si riferisce

IMMOBILE A.1)		
PIANO SECONDO	Mq/S.C.V	Note:
a) APPARTAMENTO	195	
b) TERRAZZO	24	Attribuendo al 5% la superficie del terrazzo ad a)P.2 a cui si riferisce

STIMA:

IMMOBILE A)	mq/S.C.V	€/mq	TOT.PARZIALE a corpo
PIANO TERRA			
a) ESPOSIZIONE	460,00	1.140,00	524.400,00
B)LABOR/MAGAZZ.NI	1.457,00	800,00	1.165.600,00
c) RESEDE	398,00	800,00	318.400,00
P.SEMINTERRATO			
a)LABOR/MAGAZZ.NI	1.917,00	730,00	1.399.410,00
PIANO MEZZANINO			
a) UFFICI	341,00	950,00	323.950,00
b) Servizi per il personale	59,00	800,00	47.200,00
PIANO PRIMO			
a)b) UFFICI	563,25	1.200,00	675.900,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TOT.IMM.A)	a corpo	4.454.860,00

IMMOBILE A.1)	mq/S.C.V	€/mq	TOT.PARZIALE a corpo
PIANO SECONDO			
a)b) APPARTAMENTO	219,00	2.000,00	438.000,00
TOT.IMM.A.1)	a corpo		438.000,00

Ai valori sopra individuati vanno sottratti i costi per sanare le difformità descritte (cfr.Conformità Urbanistica e Catastale). Tali costi sono così riassumibili:

Sub.1	
Digitalizzazione dei disegni (le pratiche sono attivabili solo per via informatica)	3.000,00
Sanzione amministrativa minimima (salvo diversa pronuncia degli Uffici Comunali ai sensi della L.R.64/2014 e del D.L. 69/2024)	516,00
Oneri professionali per Pratica Edilizia in Comune	3.500,00
Oneri professionali per aggiornamenti Catastali	2.000,00
TOTALE €	9.016,00

Sub.2	
Digitalizzazione dei disegni (le pratiche sono attivabili solo per via informatica)	1.000,00
Sanzione amministrativa minima (salvo diversa pronuncia degli Uffici Comunali ai sensi della L.R.64/2014 e del D.L. 69/2024)	516,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Oneri professionali per Pratica Edilizia in Comune	2.300,00
Oneri professionali per aggiornamenti Catastali	1.300,00
TOTALE €	5.116,00

Pur tenendo conto del fatto che trattasi di vendita forzata , anche ai sensi dell'art.2922 del C.C., oltre a detrarre i costi tecnico-professionali sopra evidenziati, si ritiene che, per le particolari condizioni dell'immobile di cui in relazione, i valori di stima debbano essere ulteriormente deprezzati del 5%.

Ne consegue il seguente quadro finale :

IMMOBILE A)

valore di stima : € 4.454.860,00

- spese tecniche : € 9.016,00
- 5% deprezzamento: € 222.292,20
-

IMMOBILE A)	Fgl.59 p.1336 sub.1	Valore finale a corpo	€ **4.223.551,00**

IMMOBILE A.1)

valore di stima : € 438.000,00

- spese tecniche : € 5.116,00
- 5% deprezzamento: € 21.644,20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IMMOBILE **A.1)**	Fgl.59 p.1336 sub.2	Valore finale a corpo	**€ 411.239,00**

***

IMMOBILE B)

Identificazione Catastale : (vedi allegati n.20 e 21: visura e planimetria catastale) appezzamento di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Prato al Fgl.73 particella 2081, seminativo arboreo di mq.21.353, reddito domenicale € 132,33, reddito agrario € 66,17. **Confini** : al Catasto risultano rappresentati a nord da via Cava, ad est dalla strada vicinale Spina, a sud da terreno (p.1446) proprietà Mattei, ad ovest da terreno (p.2042) proprietà Volpi e da fabbricato (p.33) proprietà Simonetti , salvo se altri. **Provenienza**: il terreno in esame, con Atto di Compravendita Notaio La Gamba del 17/07/2000 rep.49.512, perviene a [redacted] (con atto Notaio la Gamba rep.n.119212 registrato in data 09.04.2015). Successivamente tale appezzamento di terreno con frazionamento del 21/02/2019 (n.7291.1/2019) viene ridotto di una porzione assumendo l'attuale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conformazione, superficie ed identificazione catastale. **Gravami:** In data 9 maggio 2014 è stato trascritto a Prato al n. 2836 del registro particolare atto giudiziario-decreto di ammissione a concordato preventivo emesso dal Tribunale di Prato in data 12 marzo 2014, repertorio n.40; in data 05 Luglio 2024 è stata trascritta la Sentenza Dichiarativa di Fallimento, registro generale n.7326, registro particolare n.5279. **Descrizione** (vedi foto allegato n.22): trattasi di terreno pianeggiante (salvo alcuni piccoli rilievi, di modesta superficie, dovuti a materiale terroso misto a residui edilizi), recintato e prospiciente, sul lato nord, la via Cava , in prossimità dell'intersezione di quest'ultima con v.le S.Allende,e delimitato, sul lato est, dalla strada vicinale Spina e a sud e ad ovest da altri terreni. Sono presenti sul terreno rottami di un cancello e di pali per l'illuminazione e un autoveicolo targato NA-W01017.(la rimozione dell'autoveicolo è a carico della Curatela Fallimentare). In alcuni punti sono presenti residui di superficie in ghiaia e alcuni pneumatici automobilistici, in altri punti materiali incongrui affioranti. **Destinazione Urbanistica** : (vedi allegati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n.23 e n.24, Certificato di Destinazione Urbanistica ed estratto P.O.). Durante le attività peritali, attraverso la documentazione in deposito presso il Comune di Prato, è stato rilevata sul terreno in esame una passata Violazione Urbanistico Edilizia (realizzazione, in una porzione del terreno, di deposito esposizione all'aperto di veicoli usati) accertata dalla U.O Polizia Edlizia del Comune di Prato in data 11/07/2001 (prot.n.319/01/V.E.),in conseguenza del quale in data 19/04/2005 (P.G. n.24671) è stata emessa " ordinanza di sanzione anninistrativa pecuniaria per opere eseguite in assenza della denuncia di inizio attività" rispetto alle quale la Proprietà si è opposta con ricorso giurisdizionale amministrativo fino al Consiglio di Stato che con Ordinanza 6161/08 (R.G.7999/2008) ha rigettato l'appello; le opere che determinarono la sanzione ad oggi risultano non più presenti sul terreno salvo i rottami e i residui sopra descritti probabilmente riferibili a queste. L'uso di tale terreno per fini commerciali/deposito/stoccaggio non è oggi consentito dalle norme del Piano Operativo che all' art.156 per le aree AR.2 non consente " deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto" e all'art. 51

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per le aree V.1 non consente " deposito, esposizione e vendita di merci, conpresi gli autoveicoli ". Rispetto alla sanzione di cui sopra si è consultato in ogni caso l'U.O. Abusi del Comune di Prato (vedi allegato n.25: nota della responsabile dell'U.O.) che evidenzia l'impossibilità di una destinazione commerciale di tale terreno rimandando alle previsioni dell'attuale Piano Operativo Comunale l'unica destinazione d'uso consentita. Come anche risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato n.23) il terreno in esame ricade in zona omogena E, in parte in PR.8 (Paesaggio intercluso di Pianura) AR.2 (Aree agricole periurbane intercluse) UTOE 5, e in parte in V1 (verde con alto indice di naturalità) UTOE 5. In data 27.07.2023 il Comune di Prato con D.C.C. n.48 ha adottato nuovo Piano Strutturale. Stante le destinazioni sopra descritte la destinazione certificata e valutabile per entrambe è quella agricola che, seppur con le diverse specificazioni d'uso di cui all'art.105 delle N.T.A. per la parte AR.2 e all'art.51 per la parte V.1, si ritiene apprezzabile con lo stesso valore. La parte sud del terreno ricade nella fascia di Vincolo Paesaggistico (vedi allegato n.26) che scorre

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

parallelamente all'autostrada A.11. **Conformità Urbanistica:** attualmente il terreno è recintato sui lati nord , lungo via Cava, ad est, lungo via Spina dove è presente anche un cancello,ad ovest e a sud. Tale recinzione realizzata con pali in ferro e rete metallica con cordolo in cls, e nella parte a confine con la p.33 con pali in legno , (vedi allegato n.22) sul lato est, lungo via Spina, non rispetta le distanze da tale via così come anche prescritte all'art.58 c.1a delle N.T.A del Piano Operativo del Comune di Prato; non essendo la recinzione di questo lato sanabile in tale posizione sarà a cura dell'aggiudicatario dell'immobile provvedere alla sua rimozione. Per quanto riguarda invece la recinzione sul lato sud che ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico non risulta ,nella documentazione in deposito presso l'Archivio Comunale, la relativa Autorizzazione Paesaggistica; in questo caso l'aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere a richiedere Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria conformandosi a quanto poi emergerà da tale parere paesaggistico. **Stima dell'Immobile.** Nella stima dell'immobile è stato adottato un criterio sintetico-comparativo che tiene conto del mercato immobiliare di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

terreni simili posti nella stessa area del Comune di Prato. (vedi allegato n.27 e n.28) .In assenza di quotazioni terreni OMI aggiornate , i dati di cui sopra sono stati quindi confrontati con la Banca Dati Valori Fondiari predisposta da CREA (Consiglio Ricerca Agricoltura ed Economia agraria, vedi allegato n.29) Nell'individuazione del valore attribuibile si è proceduto applicando alla superficie risultante dal Catatasto Terreni il prezzo/mq che risulta dalle operazioni di comparazione dei riferimenti sopra indicati, giungendo ad un valore finale di Euro 11,00/mq ,frutto sia di sintesi fra valori sopra indicati che di ulteriori considerazioni maturate in situ, in relazione alle specificità del luogo. Al valore risultante vanno poi sottratti i costi necessari a ricondurre in uno stato di conformità urbanistico/edilizia la recinzione sopra descritta. Ne risulta il sottostante primo quadro valutativo :

IMMOBILE B)	mq/S.C.V	€/mq	TOT.parziale a corpo
a) valore di stima del terreno	21.353	11,00	€ 234.883,00
b) Spese di demolizione recinzione lato est (via Spina),oneri-sanzioni/ costi professionali/ richiesta di Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria recinzione lato sud.		a corpo	€ 12.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a)-b)		€ 222.883,00

Pur tenendo conto del fatto che trattasi di vendita forzata , anche ai sensi dell'art.2922 del C.C., oltre a detrarre i costi tecnico-professionali e per opere, sopra evidenziati, si ritiene che, per le particolari condizioni dell'immobile di cui in relazione, i valori di stima debbano essere ulteriormente deprezzati del 5%.

Ne consegue il seguente quadro finale :

IMMOBILE B)

valore di stima : € 222.883,00

- 5% deprezzamento: € 11.144,00

IMMOBILE B)	Fgl.73 p.2081	Valore finale a corpo	€ **211.739,00**

***

Prato, 31/07/2024

Arch.Angelo Formichella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SPAZIO NON UTILIZZATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LUCA D'AGLIANA
NOTAIO

Repertorio n. 10346 ----------

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno trentuno del mese di luglio ----------

31 luglio 2024

In Prato, nel mio studio in Via F.lli Giachetti n. 28/3. ----

Avanti a me Dottor Luca D'Agliana, Notaio in Prato, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, ----------

è comparso il signor: ----------

- **FORMICHELLA ANGELO**, nato a Firenze (FI) il giorno 25 novembre 1962, domiciliato in Prato (PO), Viale della Repubblica n. 239, codice fiscale FRM NGL 62S25 D612Z, cittadino italiano, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato al n. 174. ----------

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi ha presentato la relazione tecnica e di stima che precede chiedendo di asseverarla con giuramento. --------

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il Comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: ----------

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non avere avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità". ----------

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente verbale da me letto al Comparente che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrive con me Notaio. ----------

Dattiloscritto da persona di mia fiducia, salvo quanto notasi di mia mano, consta di un foglio e ne ricopre fin qui della prima facciata. ----------

ORDINE ARCHITETTI ANGELO FORMICHELLA 174 PRATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Prato
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 25/03/2024

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di PRATO (G999) provincia PRATO
Soggetto individuato	[redacted]

1. Immobili siti nel Comune di PRATO (Codice G999) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		59	1336	1			D/8				Euro 41.223,59	VIA TRAVERSA PISTOIESE n. 12/P-12/Q-12/R Piano S1 - T-1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2013 Pratica n. PO0061971 in atti dal 26/06/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 34377.1/2013)	Annotazione
2		59	1336	2			A/2	5	8,5 vani		Euro 1.141,37	VIA TRAVERSA PISTOIESE n. 12/Q-12/R Piano 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** -classamento e rendita validati

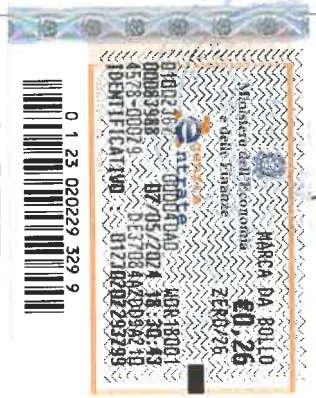
Immobile 2: **Annotazione:** -classamento e rendita validati

Totale: vani 8,50 Rendita: Euro 42.364,96

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	00429670482*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 25/03/2015 Pubblico ufficiale LA GAMBA GIUSEPPE ANTONIO Sede PRATO (PO) Repertorio n. 119212 Sede TZ6 Registrazione Volume 1T n. 3310 registrato in data 09/04/2015 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 1402.1/2015 - Pratica n. PO0023425 in atti dal 22/04/2015		

Totale Generale: vani 8,50 Rendita: Euro 42.364,96



ORDINE ARCHITETTI ANGELO FOSCHI MICHELLA 174 PRATO

1

07

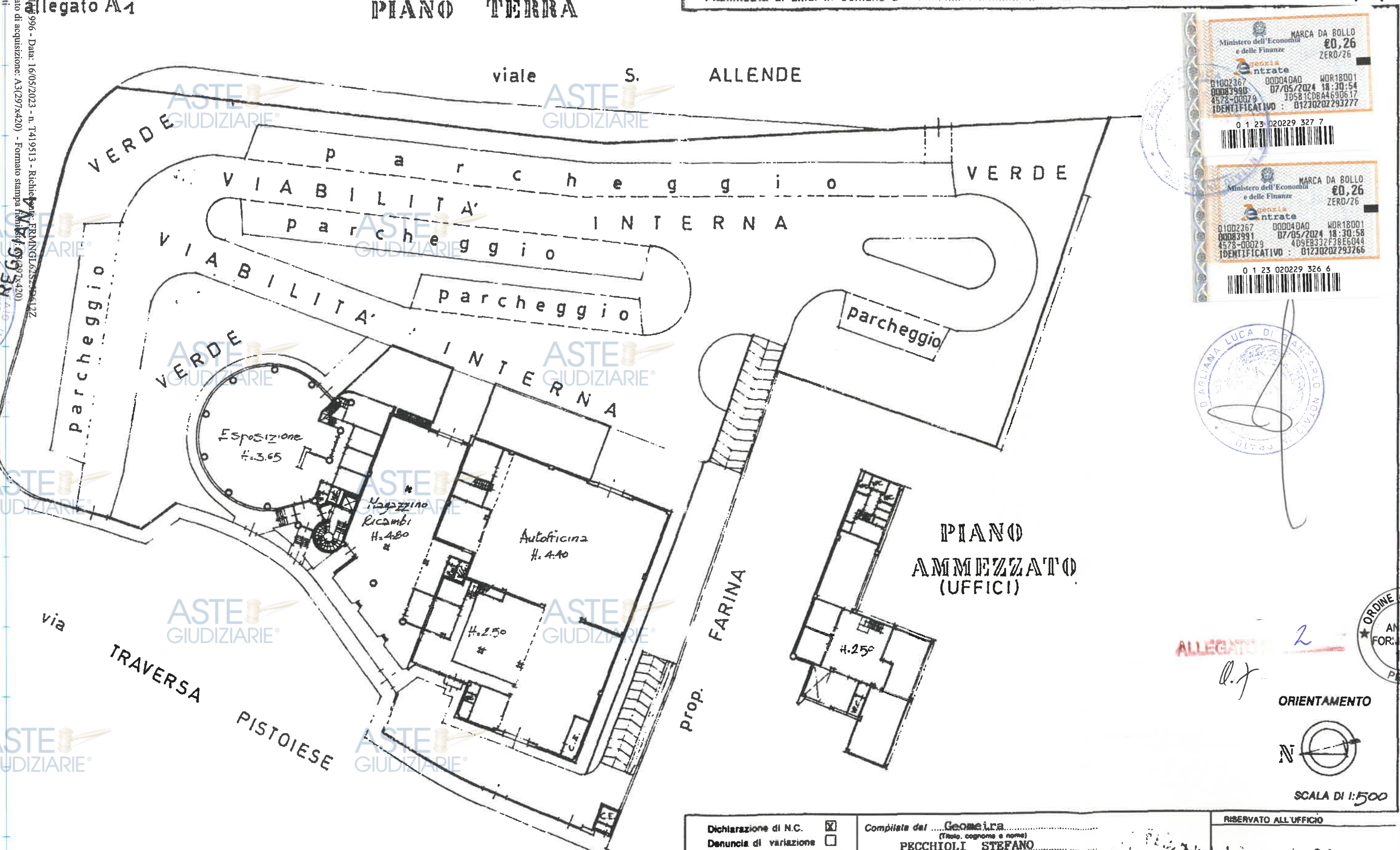
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data presentazione: 07/11/1996 - Data: 16/05/2023 - n. T419513 - Richiedente: FRMNGL62S25D612Z
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di PRATO via TRAVERSA PISTOIESE civ. 12 p. q

Allegato A1



Dichiarazione di N.C. [X]	Compilata dal Geometra (Titolo, cognome e nome) PECCHIOLI STEFANO
Denuncia di variazione [ ]	Iscritto all'albo dei GEOMETRI
Identificativi catastali F. 59 n. 1336 sub. 1	della provincia di PRATO n. 210
	data 02/10/96 Firma Pecchioli Stefano

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2023 - Comune di PRATO(G999) - < Foglio 59 - Particella 1336 - Subalterno 1 >
VIA TRAVERSA PISTOIESE n. 12/P-12/Q-12/R Piano S1 - T-1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data presentazione: 07/11/1996 - Data: 16/05/2023 - n. T419513 - Richiedente: FRMNGL62S25D612Z

Data presentazione: 07/11/1996 - Data: 16/05/2023 - n. T419513 - Richiedente: FRMNGL62S25D612Z
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F rig rend. 486

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)
LIRE 605

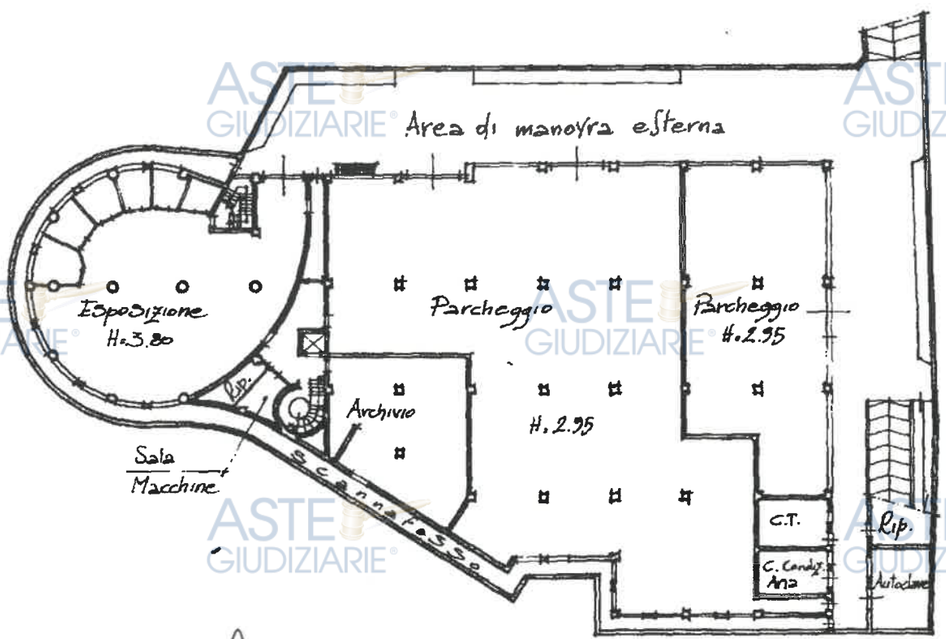
Planimetria di u.i.u. in Comune di PRATO via TRAVERSA PISTOIESE civ. 12 p-q.

allegato A2

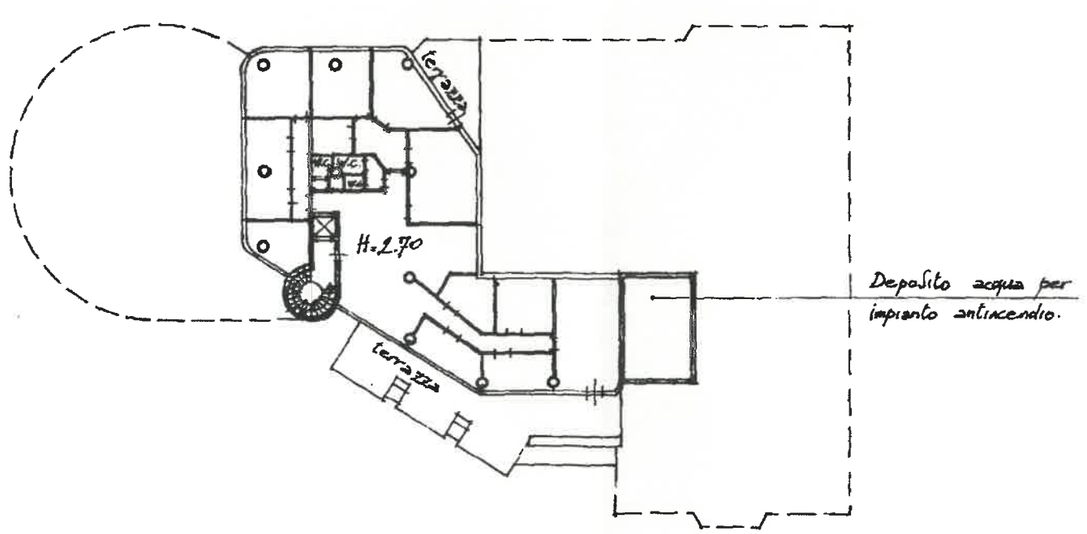
Ministero dell'Economia e delle Finanze — MARCA DA BOLLO €0,26 ZERO/26 — Agenzia Entrate
01002367 000040A0 WOR18001
00084016 07/05/2024 18:33:02
4578-00029 40804E6BBCD0B321
IDENTIFICATIVO : 01230202293015
0 1 23 020229 301 5

Ministero dell'Economia e delle Finanze — MARCA DA BOLLO €0,26 ZERO/26 — Agenzia Entrate
01002367 000040A0 WOR18001
00084017 07/05/2024 18:33:07
4578-00029 BC5DD31D1F3C7858
IDENTIFICATIVO : 01230202293004
0 1 23 020229 300 4

PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO
(UFFICI)



ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1:500

ORDINE ARCHITETTI ANGELO FORMICHELLA 174 PRATO

ALLEGATO 3

Dichiarazione di N.C. [X] Denuncia di variazione [ ]	Compilata dal Geometra (Titolo, cognome e nome) PECCHIOLI STEFANO	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. 59 n. 1336 sub. 1	Iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di PRATO n. 210 data 02/10/96 Firma Pecchioli Stefano	

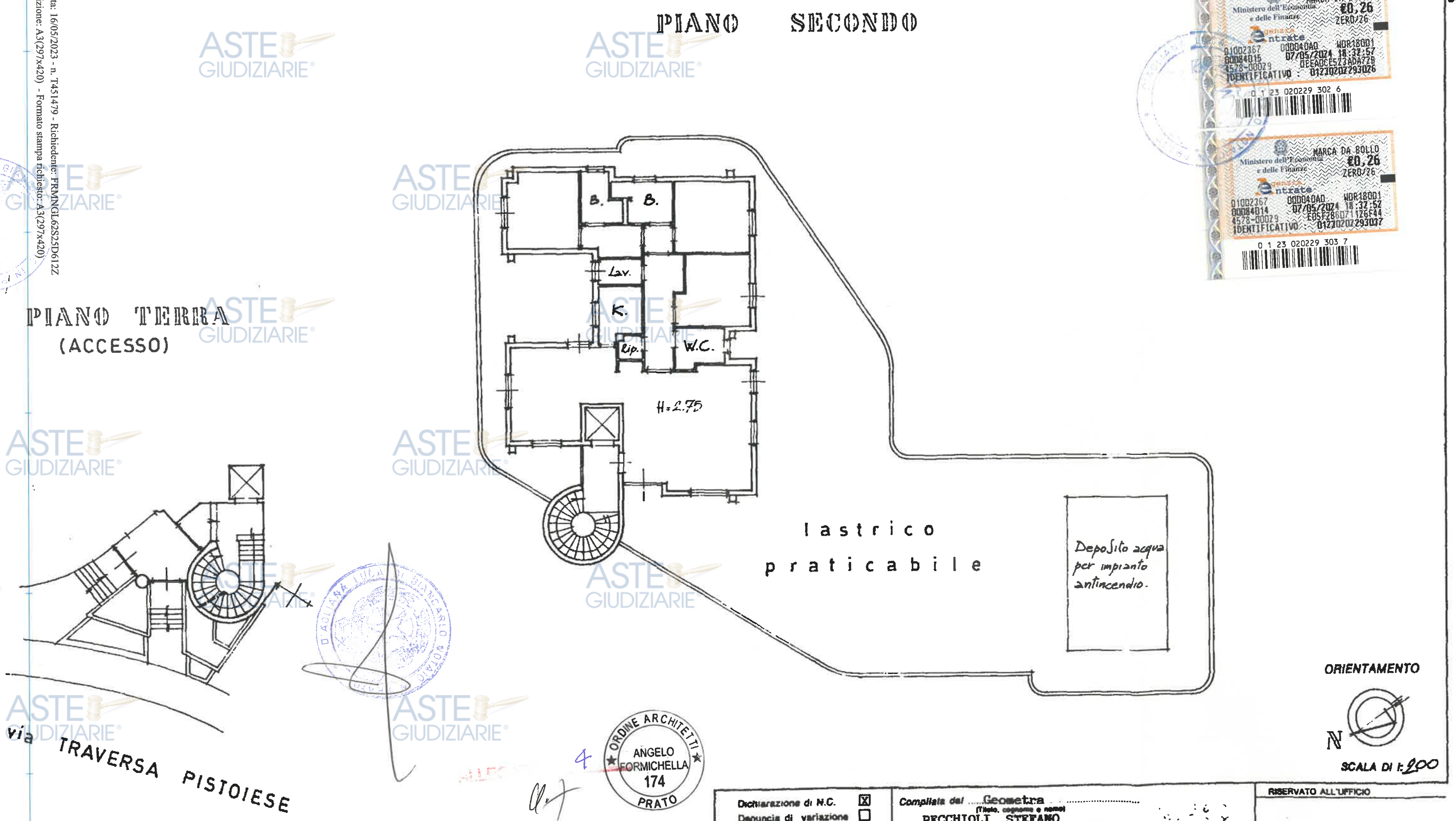
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2023 - Comune di PRATO (G999) - Foglio 59 - Particella 1336 - Subalterno 1 -
VIA TRAVERSA PISTOIESE n. 12/P-12/Q-12/R Piano S1 - T.1
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data presentazione: 07/11/1996 - Data: 16/05/2023 - n. T451479 - Richiedente: FRMNGL62S25D612Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di PRATO via TRAVERSA PISTOIESE civ. 12 q.r.

allegato B



SCALA DI 1:200

ORDINE ARCHITETTI ANGELO FORMICHELLA 174 PRATO

Dichiarazione di N.C.	[X]
Denuncia di variazione	[ ]

Identificativi catastali
F. 59
n. 1336 sub 2

Compilata dal Geometra (Titolo, cognome e nome) PECCHIOLI STEFANO
Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di PRATO n. 210
data 02/10/96 Firma Pecchioli Stefano

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2023 - Comune di PRATO (G999) - Foglio 59 - Particella 1336 - Subalterno 2
VIA TRAVERSA PISTOIESE n. 12/Q-12/R Piano 2
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data presentazione: 07/11/1996 - Data: 16/05/2023 - n. T451479 - Richiedente: FRMNGL62S25D612Z

sub.1

sub.2

ALLEGATO N. 5

ORDINE ARCHITETTI
ANGELO FORMICHELLA
174
PRATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sub.1

sub.2

6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ORDINE ARCHITETTI ANGELO FORMICHELLA 174 PRATO

ALLEGATO N. 7

ORDINE ARCHITETTI ANGELO FORMICHELLA 174 PRATO

IMPEGNO UNILATERALE AL RILASCIO DI PORZIONE IMMOBILIARE

Il sottoscritto Riccardo Nicolò Pieraccini, nato a Prato il 24.04.1983, codice fiscale PRCRCR83D24G999F, residente in Prato, via Aristodemo Poli, nella qualità di rappresentante legale della società FINAUTO SpA, corrente in Prato via Traversa Pistoiese 12/q, iscritta alla CCIAA di Prato al n.461339 R.E.A., partita iva 01698660972, numero iscrizione Registro Imprese e codice fiscale 01366570487 – oltre per brevità FINAUTO

PREMESSO CHE

- Con scrittura privata del 16.11.2015, registrata a Prato Agenzia territoriale delle Entrate, il 26.09.2017, la società [redacted] in liquidazione e concordato preventivo, con sede legale in PRATO PO, VIA GALCIANESE 56/O 56/O Cod.Fisc. e P.IVA 00429670482, in qualità di proprietaria, concesse in comodato alla società FINAUTO una porzione dell'immobile posto in Prato via Traversa Pistoiese n.12/q, così come individuata e delimitata nelle piantine allegate alla detta scrittura privata;
- La durata del comodato era prevista fino alla data del 15.11.2017 ed il comodatario ne aveva richiesto la proroga impegnandosi a rilasciare la porzione immobiliare entro 45 giorni dalla relativa richiesta. Finauto, inoltre, come da accordi intercorsi con gli Organi della procedura, in data 17.11.2022 provvedeva a versare nelle casse della procedura stessa l'importo di € 10.000 (diecimila) a titolo di deposito e che, fino ad oggi, ha sostenuto spese per utenze (luce e acqua intestate alla procedura) per complessivi € 27.787, oltre spese per fornitura di gas e spese di manutenzione impianti presenti nell'immobile di Via Traversa Pistoiese;
- La società proprietaria dell'immobile è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Prato con Sentenza n.54 del 30.11.2022;
- il fallimento, nella prospettiva oramai prossima di esperire i tentativi di vendita del complesso immobiliare una cui porzione è occupata da FINAUTO, ha richiesto per le vie brevi il rilascio della porzione occupata in quanto l'occupazione costituisce una situazione di fatto penalizzante che potrebbe ostacolare le operazioni di vendita, con conseguenti e rilevanti danni per il ceto creditorio;
- il fallimento ha richiesto anche il rilascio di garanzie accessorie idonee a conferire certezza al tempestivo rilascio dell'immobile;
- FINAUTO, al fine di evitare ogni danno al ceto creditorio, si è dichiarata disponibile a rilasciare l'immobile nei termini oltre indicati, assumendo le obbligazioni accessorie oltre parimenti indicate;

CONFERMATO E RICONOSCIUTO QUANTO IN PREMESSA

- si impegna a rilasciare e restituire alla procedura fallimentare della società proprietaria la porzione immobiliare descritta in premessa, attualmente occupata ai sensi di quanto sopra indicato, libera da persone e cose, in perfetto ordine salvo il normale deterioramento d'uso entro e non oltre i 45 giorni successivi all'avvenuta aggiudicazione provvisoria del bene;

FINAUTO S.p.a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- si obbliga al pagamento di una penale convenzionale di €. 1.000 per ogni giorno di eventuale ritardo rispetto al termine anzidetto riconoscendo altresì il diritto del fallimento ad ottenere il ristoro del maggior danno eventualmente emergente dal ritardato rilascio della porzione immobiliare occupata senza titolo;
- si obbliga a sostenere le spese di registrazione del presente atto;
- dichiara di non essere titolare di alcun diritto o pretesa derivante dal rilascio della porzione immobiliare rinunciando espressamente ad ogni richiesta a qualsiasi titolo formulabile.

Prato, 16.07.2024

p. FINAUTO SPA
(Riccardo Nicolò Pieraccini)

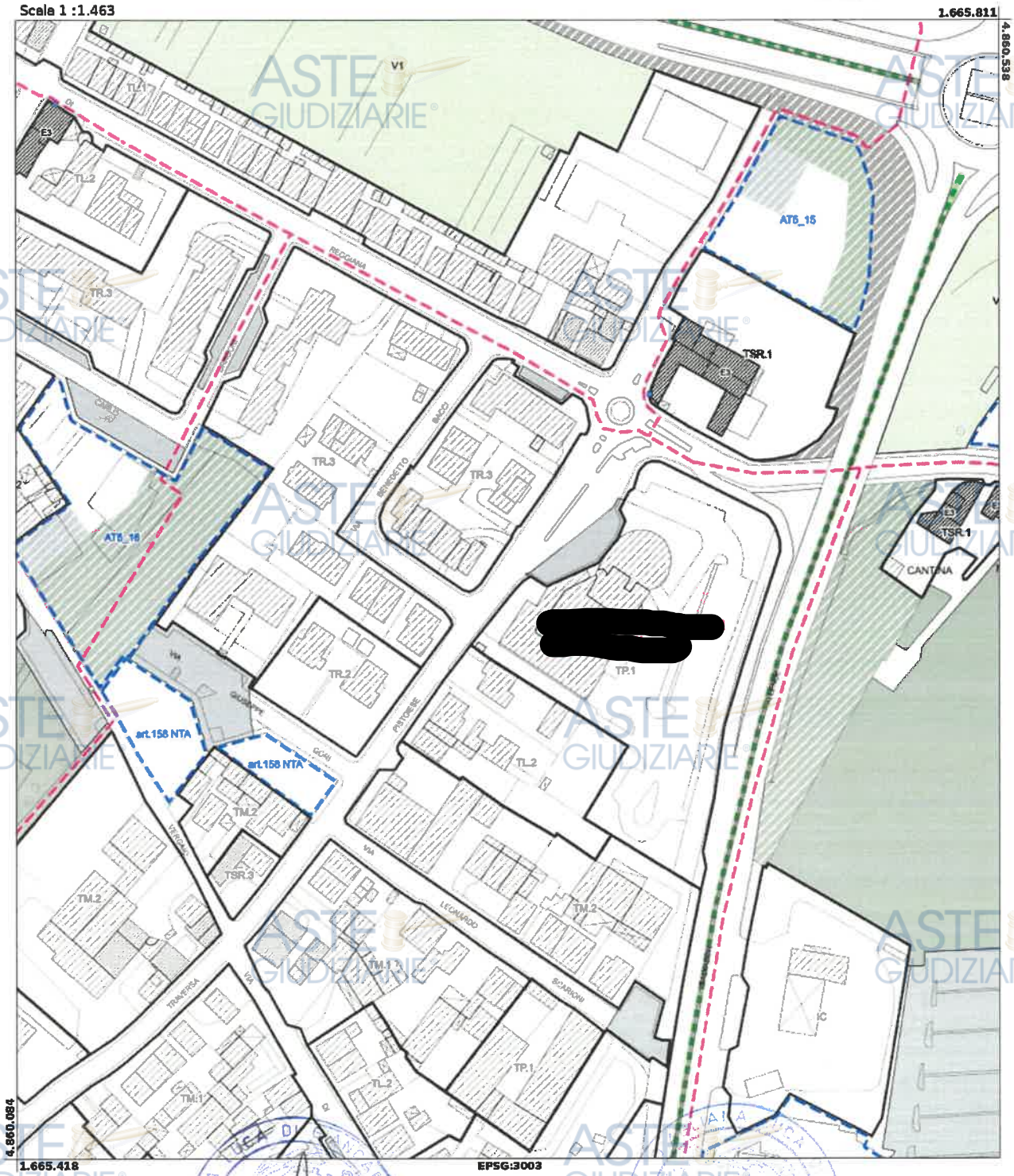
ORDINE ARCHITETTI ANGELO FORMICHELLA 174 PRATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comune di
PRATO

Disciplina dei suoli e degli insediamenti - Piano Operativo

[redacted]



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€0,26
ZERO/26
Entrate
01002367 00004DAQ WDR18001
00084007 07/05/2024 18:37:13
4578-0007-9 271FAD1EFED446E4
IDENTIFICATIVO 01230202293118
0 1 23 020229 311 8

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€0,26
ZERO/26
Entrate
01002367 00004DAQ WDR18001
00084007 07/05/2024 18:37:18
4578-0007-9 ACB77547AC1C280D
IDENTIFICATIVO 01230202293107
0 1 23 020229 310 7

ORDINE ARCHITETTI
ANGELO FORMICHELLA
174
PRATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATO N. 9

ORDINE ARCHITETTI ANGELO FORMICHELLA 174 PRATO

comune di PRATO

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato

SERVIZIO URBANISTICA,
TRANSIZIONE
ECOLOGICA E PROTEZIONE CIVILE
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE
URBANISTICA
N. **235** DEL **24/06/2024**

Marca da bollo
assolta con pagoPA
IUV 00000031094270187

IL DIRIGENTE

Vista la determinazione dirigenziale n. 841 del 11/04/2023 e gli atti d'ufficio;
Vista l'istanza presentata da ANGELO FORMICHELLA codice fiscale FRMNGL62S25D612Z registrata al P.G. col n. 135319 del 21/06/2024 in cui si richiede il rilascio di una certificazione urbanistica riferita all'attualità per il seguente scopo: in bollo (art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni) o altri usi in bollo
relativamente ai suoli posti del Comune di Prato e distinti al N.C.T. nei fogli e particelle seguenti.
- Viste le banche dati catastali allineate al 20/06/2024;

CERTIFICA

In riferimento al Piano Operativo vigente, approvato con D.C.C. n. 17 del 14/03/2019 e successive integrazioni, pubblicato sul B.U.R.T. n. 42 del 16/10/2019, le seguenti destinazioni:

La particella **1336** del foglio **59** ricade parzialmente:

- TP.1 (singoli edifici industriali-artigianali), UTOE 5.
- TL.2 (tessuto lineare continuo semipenetrabile), UTOE 5.
- Viabilità esistente, UTOE 5.

Il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 48 del 27/07/2023, ha adottato il Piano Strutturale - art. 19 Legge Regionale 65/2014 - pubblicato sul BURT n. 32 del 09/08/2023.

La presente certificazione deriva dall'intersezione di basi di dati cartografiche diverse per origine e per tipo di rappresentazione (Gauss-Boaga e Cassini-Soldner). Le particelle catastali possono quindi avere scostamenti rispetto alla loro configurazione reale.

Prato, 24/06/2024.

Il Dirigente del Servizio
Arch. Pamela Bracciotti

pamela bracciotti
24/06/2024 10:25:16
GMT+00:00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comune di
PRATO

Catasto e Piano Operativo

Scala 1 :2.000

ALLEGATO N. 10

ORDINE ARCHITETTI
ANGELO FORMICHELLA
174
PRATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Logo Regione

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
- ☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.8 - Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliare di cui è composto l'edificio: 2

- ☐ Nuova costruzione
- ☒ Passaggio di proprietà
- ☐ Locazione
- ☐ Ristrutturazione importante
- ☐ Riqualificazione energetica
- ☐ Altro

Dati identificativi

Regione:	Toscana
Comune:	Prato
Indirizzo:	Via Traversa Pistoiese 12
Piano:	s-1-2
Interno:	sub1
Coordinate GIS:	43.877143 11.0616200
Zona climatica:	D
Anno di costruzione:	1991
Superficie utile riscaldata (m²):	4,632.00
Superficie utile raffrescata (m²):	0.00
Volume lordo riscaldato (m³):	19,077.00
Volume lordo raffrescato (m³):	0.00

Comune catastale	G999								Sezione	-			Foglio	59			Particella	1336			
Subalterni	da	1	a	1		da		a			da		a			da		a			
Altri subalterni																					

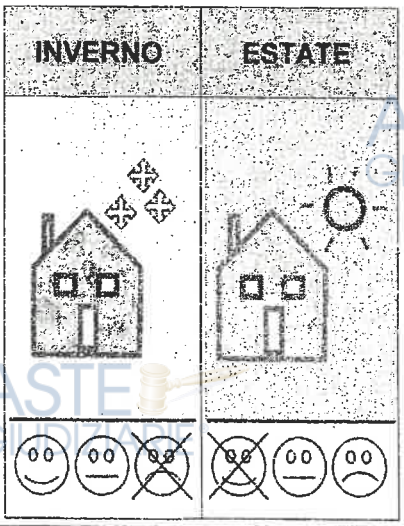
Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
- ☐ Climatizzazione estiva
- ☐ Ventilazione meccanica
- ☒ Prod. acqua calda sanitaria
- ☐ Illuminazione
- ☐ Trasporto di persone o cose

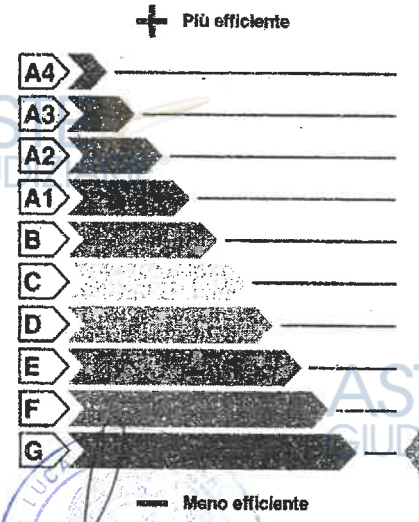
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

CLASSE ENERGETICA

G

EPgl,nren

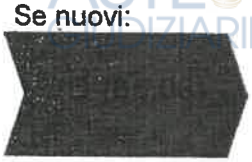
193.37

kWh/m² anno

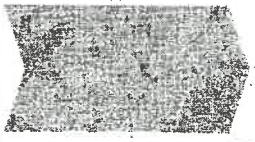
Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:



ALLEGATO N. 11

ORDINE ARCHITETTI ANGELO FORMICHELLA 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Logo Regione

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE 2015

VALIDO FINO AL 02/01/2028

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Si raccomanda sostituzione di tutte le superfici vetrate con lastre basso emissive e migliormaneto isolamento copertura, questo ultimo imtervento porta i maggiori benefici.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente / Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo / Società

Nome e Cognome / Denominazione	Alessandro Adilardi
Indirizzo	Via Rinascita 14
E-mail	alx650@hotmail.com
Telefono	3477432724
Titolo	
Ordine/iscrizione	Ingegneri; Prato; 514
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	**Si**

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	**Si**
Ai fini della realizzazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	**No**

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R.445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013

Data di emissione 03-01-2018

Firma e timbro del tecnico

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PRATO
Ing. ALESSANDRO ADILARDI
settore a. civile e ambientale b. industriale c. dell'informazione
n. 514
Sezione A

ORDINE ARCHITETTI
ANGELO FORMICHELLA
1/74

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Logo Regione

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [x] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1 (1) - abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

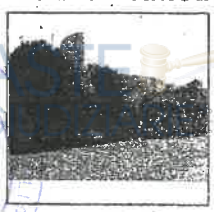
Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliare di cui è composto l'edificio: 2

- [ ] Nuova costruzione
- [x] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro

Dati identificativi



Regione: Toscana
Comune: Prato
Indirizzo: Via Traversa Pistoiese 12
Piano: 2
Interno: sub2
Coordinate GIS: 43.877143 11.061620

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 1991
Superficie utile riscaldata (m²): 182.00
Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
Volume lordo riscaldato (m³): 609.00
Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	G999								Sezione	-		Foglio	59			Particella	1336				
Subalterni	da	2	a	2		da		a			da		a			da		a			
Altri subalterni																					

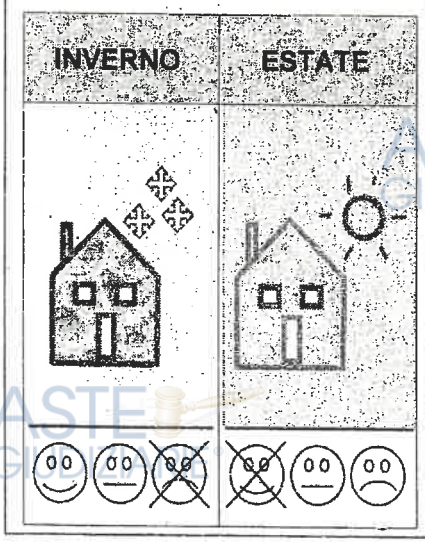
Servizi energetici presenti

- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

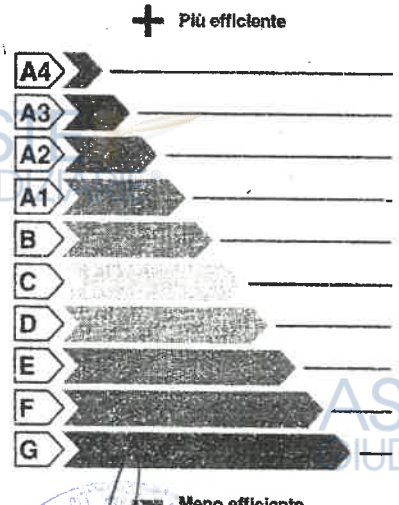
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

CLASSE ENERGETICA

G

EPgl,nren

409.85

kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:

ALLEGATO N. 12

ORDINE ARCHITETTI ANGELO FORMICHELLA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Logo Regione

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE 2015

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Si raccomanda sostituzione infissi e migliormaneto isolamento copertura, questo ultimo imtervento porta i maggiori benefici.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente / Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo / Società

Nome e Cognome / Denominazione	Alessandro Adilardi
Indirizzo	Via Rinascita 14
E-mail	alx650@hotmail.com
Telefono	3477432724
Titolo	
Ordine/iscrizione	Ingegneri; Prato; 514
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	**Si**

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	**Si**
Ai fini della realizzazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	**No**

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R.445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione 03-01-2018

Firma e timbro del tecnico

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PRATO - Sezione A - ING. ALESSANDRO ADILARDI settore c. civile e ambientale c. industriale c. dell'informazione n. 514

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ... ANGELO FORMICHELLA 174

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATO N. 13

BRESCI
STUDIO IMMOBILIARE

Studio Immobiliare Bresci
Via Valentini 23/A
Prato (PO)

Tel. 0574757321
Tel. 3920975886

ORDINE ARCHITETTI ANGELO FORMICHELLA 174 PRATO

Negozio in Vendita

€ 335.000

Prato (PO)

Riferimento: AB 155V

Zone: San Paolo, Galcianese, Pistoiese
Quartiere: Pistoiese - Borgonovo

Superficie: 280 m²

Totale piani: 2

Stato: Ottimo / Ristrutturato

La Fortezza

La Fortezza
Via Firenze 25
Prato (PO)

Tel. +393346836466

Negozio in Vendita

€ 190.000

Via Augusto Borgioli 59100, Prato (PO)

Codice Annuncio: EK-91350644

Zone: San Paolo, Galcianese, Pistoiese
Quartiere: San Paolo

Locali: 4
Libero da: 1
Posti Auto: 1
Spese condominiali: 70 € Mensili

Bagni: 2
Riscaldamento: Autonomo
Stato: Ottimo / Ristrutturato

Superficie: 184 m²
Totale piani: 2
Arredamento: Non Arredato

STUDIO SESTO IMMOBILIARE
Via di Calenzano 10
Sesto Fiorentino (FI)

Negozio in Vendita

€ 189.000

Prato (PO)

Riferimento: S/986

Zone: Chiesanuova, Sacrocuore, Piazza del Mercato Nuovo
Quartiere: Chiesanuova

11/03/2024, 17:07

STUDIOSESTO IMMOBILIARE

Locali: 2 Bagni: 1 Superficie: 100 m²

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

EURO CD
Piero della Francesca 9
Prato (PO)
Tel. +393331508778
Tel. +3905741781910
Fax. 0574789056

Magazzino in Vendita

€ 160.000

Via Castelnuovo Prato (PO)

Riferimento: AL214

Zone: Tavola, Le Fontanelle, Paperino, Castelnuovo
Quartiere: Castelnuovo

Superficie: 182 m² Libero da: 1 Totale piani: 1

Casa Online Italia
Via Giuseppe Valentini 10A
Prato (PO)
Tel. +393347311945

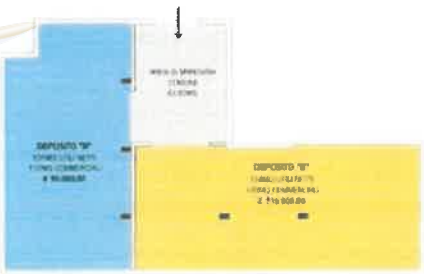
Magazzino in Vendita

€ 95.000

Via Fabio Filzi 80 prato, 24 59100, Prato (PO)

Riferimento: GP110PO

Zone: San Paolo, Galcianese, Pistoiese
Quartiere: Pistoiese - Borgonovo



Bagni: 1 Superficie: 110 m² Libero da: 1

11/03/2024, 17:07

ORDINE ARCHITETTI ANGELO FORMICHELLA 174 PRATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TECNOCASA FRANCHISING NETWORK

Affiliato Tecnocasa: STUDIO REGGIANA SAS
Via Di Reggiana 66/A
Prato (PO)

Tel. 0574726946

Appartamento in Vendita

Via Larderello 59100, Prato (PO)

Zone: San Giusto, Vergaio, Tobbiana
Quartiere: Vergaio - Tobbiana

€ 195.000
Riferimento: 60875611

Locali: 4 Bagni: 1 Superficie: 89 m²

Appartamento in Vendita

Via Vergaio Bivio 59100, Prato (PO)

Zone: San Giusto, Vergaio, Tobbiana
Quartiere: Vergaio - Tobbiana

€ 199.000
Riferimento: 60844039

Locali: 4 Bagni: 2 Superficie: 98 m²

Appartamento in Vendita

Prato (PO)

Zone: San Giusto, Vergaio, Tobbiana
Quartiere: San Giusto

€ 210.000
Riferimento: DC210

Locali: 4 Bagni: 1 Superficie: 110 m²

11/03/2024, 17:07

DINAMO CASA SNC
Via Roma 129/A
Prato (PO)

Dinamo casa

ORDINE ARCHITETTI ANGELO FORMICHELLA 174 PRATO

15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

borsinoPRO
piattaforma professionale valutazione immobili

Prato (PO) › Via Traversa Pistoiese

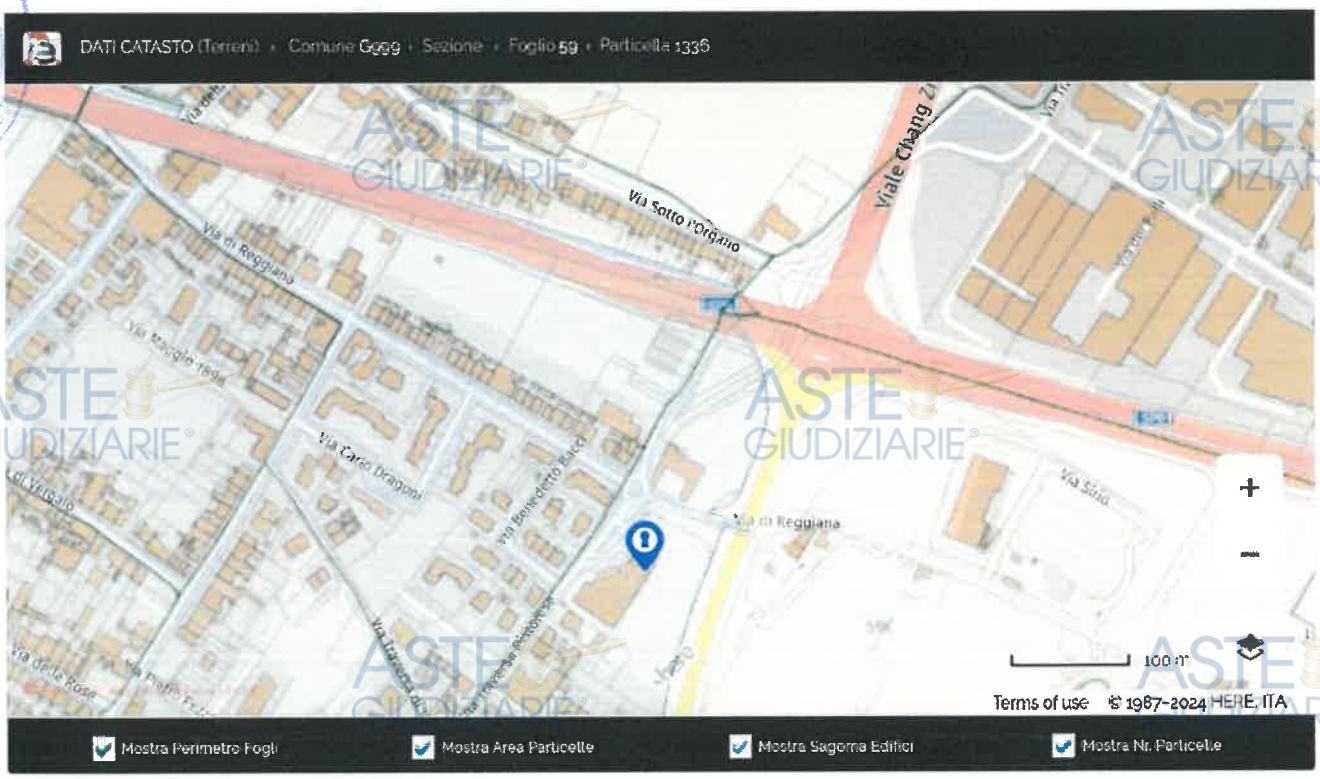
Zona Immobiliare › Le Frazioni A Sud San Giorgio A C. Santa Maria A C. Paperino Tavola Iolo Vergaio Casale Le Fontanelle

Posizione zona immobiliare	Tipologia prevalente	Nr. abitazioni in zona	Circoscrizione
Periferia	Abitazioni civili	10.430 (12.84% dello stock comunale)	Sud

Livello quotazioni Residenziali	Livello quotazioni commerciali (negozi)	Livello quotazioni Pertinenziali (box)
+4.37% (rispetto media comunale)	-13.97% (rispetto media comunale)	-5.98% (rispetto media comunale)

Per livello quotazioni si intende lo scostamento fra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale, il dato è un indicatore del grado di attrattività della zona

Mappa interattiva: sposta il Cursore sopra i fabbricati e visualizza i dati catastali



Effettua una analisi di mercato del reale venduto

Quotazioni della zona

Abitazioni e Ville	Uffici e Negozi	Box e Posti auto	Locali e Capannoni

QUOTAZIONI VENDITA	QUOTAZIONI AFFITTO
EURO / M²	EURO / M² / MESE

ALLEGATO 16

ORDINE ARCHITETTI ANGELO FORMICHELLA 174 PRATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Capannoni

Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
461	680	899

Capannoni Industriali

Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
345	505	665

Magazzini

Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
321	490	659

Laboratori

Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
402	603	804

Uffici

Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
977	1.187	1.398

Negozi

Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
941	1.104	1.266

Abitazioni in stabili 1ª Fascia

Di qualità SUPERIORE allo standard di zona

Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
1.783	2.008	2.233

Abitazioni in stabili Fascia Media

Di qualità nello STANDARD di zona

Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
1.545	1.738	1.931

Abitazioni in stabili 2ª Fascia

Di qualità INFERIORE allo standard di zona

Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
1.065	1.252	1.439

Ville e Villini

Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
1.141	[illegible]	1.862

ASTE GIUDIZIARIE®

ORDINE ... ANGELO FORMICHELLA 174 ... TO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PRATO

Comune: PRATO

Fascia/zona: Suburbana/LE FRAZIONI A SUD: SAN GIORGIO A C. - SANTA MARIA A C. - PAPERINO - TAVOLA - IOLO - VERGAIO - CASALE - LE FONTANELLE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

		Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Magazzini	NORMALE	500	800	L	2,5	3,6	L
Negozi	NORMALE	950	1300	L	7,5	11,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

ALLEGATO N. 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PRATO

Comune: PRATO

Fascia/zona: Suburbana/LE FRAZIONI A SUD: SAN GIORGIO A C. - SANTA MARIA A C. - PAPERINO - TAVOLA - IOLO - VERGAIO - CASALE - LE FONTANELLE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Uffici	NORMALE	900	1300	L	4,8	6,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

ALLEGATO 18

ORDINE ARCHITETTI ANGELO FORMICHELLA 174 PRATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PRATO

Comune: PRATO

Fascia/zona: Suburbana/LE FRAZIONI A SUD: SAN GIORGIO A C. - SANTA MARIA A C. - PAPERINO - TAVOLA - IOLO - VERGAIO - CASALE - LE FONTANELLE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Ottimo	2100	2500	L	8,5	12,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2050	L	8	12	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1700	L	6	8	L
Box	NORMALE	750	1000	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	500	700	L			
Ville e Villini	NORMALE	1800	2100	L	8	12	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

ALLEGATO 19

ORDINE ARCHITETTI ANGELO FORMICHELLA 174 PRATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Direzione Provinciale di Prato
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 25/03/2024

Dati della richiesta	Terreni siti nel comune di PRATO (G999) provincia PRATO
Soggetto individuato	[redacted]

1. Immobili siti nel Comune di PRATO (Codice G999) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca			Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	73	2081		-	SEMIN ARBOR	02	2	13	53		Euro 132,33	Euro 66,17	FRAZIONAMENTO del 21/02/2019 Pratica n. PO0007291 in atti dal 21/02/2019 presentato il 21/02/2019 (n. 7291.1/2019)	

Totale: Superficie 2.13.53 Redditi: Dominicale Euro 132,33 Agrario Euro 66,17

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	00429670482*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 21/02/2019 Pratica n. PO0007291 in atti dal 21/02/2019 presentato il 21/02/2019 (n. 7291.1/2019)		

Totale Generale: Superficie 2.13.53 Redditi: Dominicale Euro 132,33 Agrario Euro 66,17

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

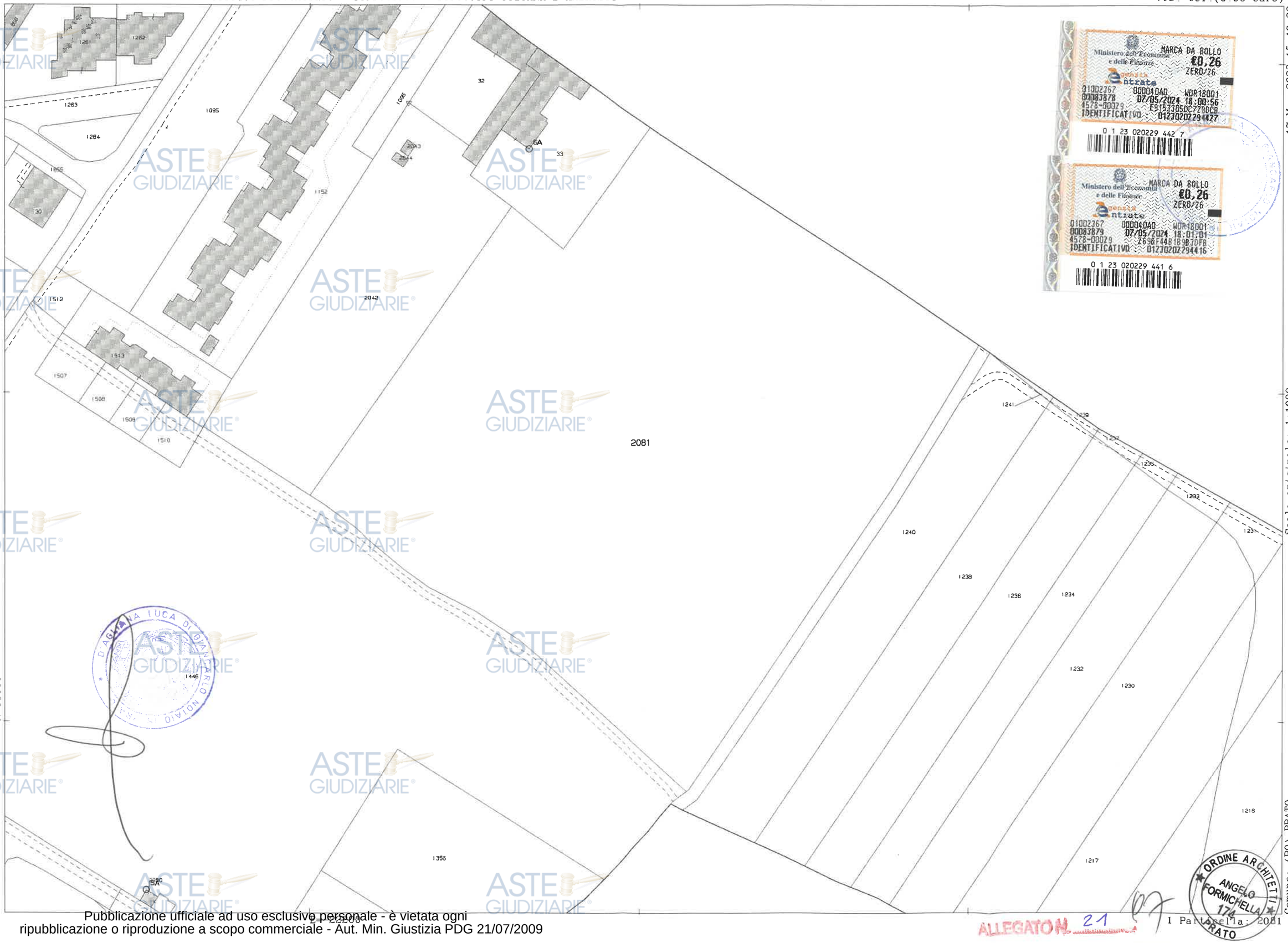
Tributi speciali: Euro 0,90

ALLEGATO N. 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Direzione Provinciale di Prato Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore TIZIANA D'AMBROSIO

Vis. tel.(0.90 euro)



MARCA DA BOLLO €0,26 ZERO/26
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
01002367 00004040 WDR18001
00083878 07/05/2024 18:00:56
4578-00029 E9153705DC7790CB
IDENTIFICATIVO 012J02029427
0 1 23 020229 442 7

MARCA DA BOLLO €0,26 ZERO/26
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
01002367 00004040 WDR18001
00083879 07/05/2024 18:01:01
4578-00029 2696F44B189B3DFB
IDENTIFICATIVO 012J02029441 6
0 1 23 020229 441 6

17-Mag-2023 15:49:22
Protocollo pratica T289590/2023

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: (PO) PRATO
Foglio: 73 All: A

ORDINE ARCHITETTI ANGELO FORMICHELLA 174 PRATO

ALLEGATO N. 21

1 Particella: 2081

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comune di
PRATO

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato

SERVIZIO URBANISTICA, TRANSIZIONE ECOLOGICA E PROTEZIONE CIVILE

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N. **128** DEL **10/04/2024**

Marca da bollo
assolta con pagoPA
IUV 00000030977410132

IL DIRIGENTE

Vista la determinazione dirigenziale n. 841 del 11/04/2023 e gli atti d'ufficio;

Vista l'istanza presentata da ANGELO FORMICHELLA codice fiscale FRMNGL62S25D612Z, registrata al P.G. col n. 77871 del 09/04/2024 in cui si richiede il rilascio di una certificazione urbanistica riferita all'attualità per il seguente scopo: in bollo (art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni) o altri usi in bollo

relativamente ai suoli posti del Comune di Prato e distinti al N.C.T. nei fogli e particelle seguenti.

- Viste le banche dati catastali allineate al 03/04/2024;

CERTIFICA

In riferimento al Piano Operativo vigente, approvato con D.C.C. n. 17 del 14/03/2019 e succes sive integrazioni, pubblicato sul B.U.R.T. n. 42 del 16/10/2019, le seguenti destinazioni:

La particella **2081** del foglio **73** ricade parzialmente:

- PR.8 (Il paesaggio intercluso di Pianura), AR.2 (Aree agricole periurbane intercluse), UTOE 5.
- V1 (Verde con alto indice di naturalità), UTOE 5.

Il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 48 del 27/07/2023, ha adottato il Piano Strutturale - art. 19 Legge Regionale 65/2014 - pubblicato sul BURT n. 32 del 09/08/2023.

La presente certificazione deriva dall'intersezione di basi di dati cartografiche diverse per origine e per tipo di rappresentazione (Gauss-Boaga e Cassini-Soldner). Le particelle catastali possono quindi avere scostamenti rispetto alla loro configurazione reale.

Prato, 10/04/2024.

Il Dirigente del Servizio
Arch. Pamela Bracciotti

ORDINE ARCHITETTI ANGELO FORMICHELLA 174 PRATO

pamela bracciotti
16.04.2024
07:59:42
GMT+00:00

ALLEGATO N. 23

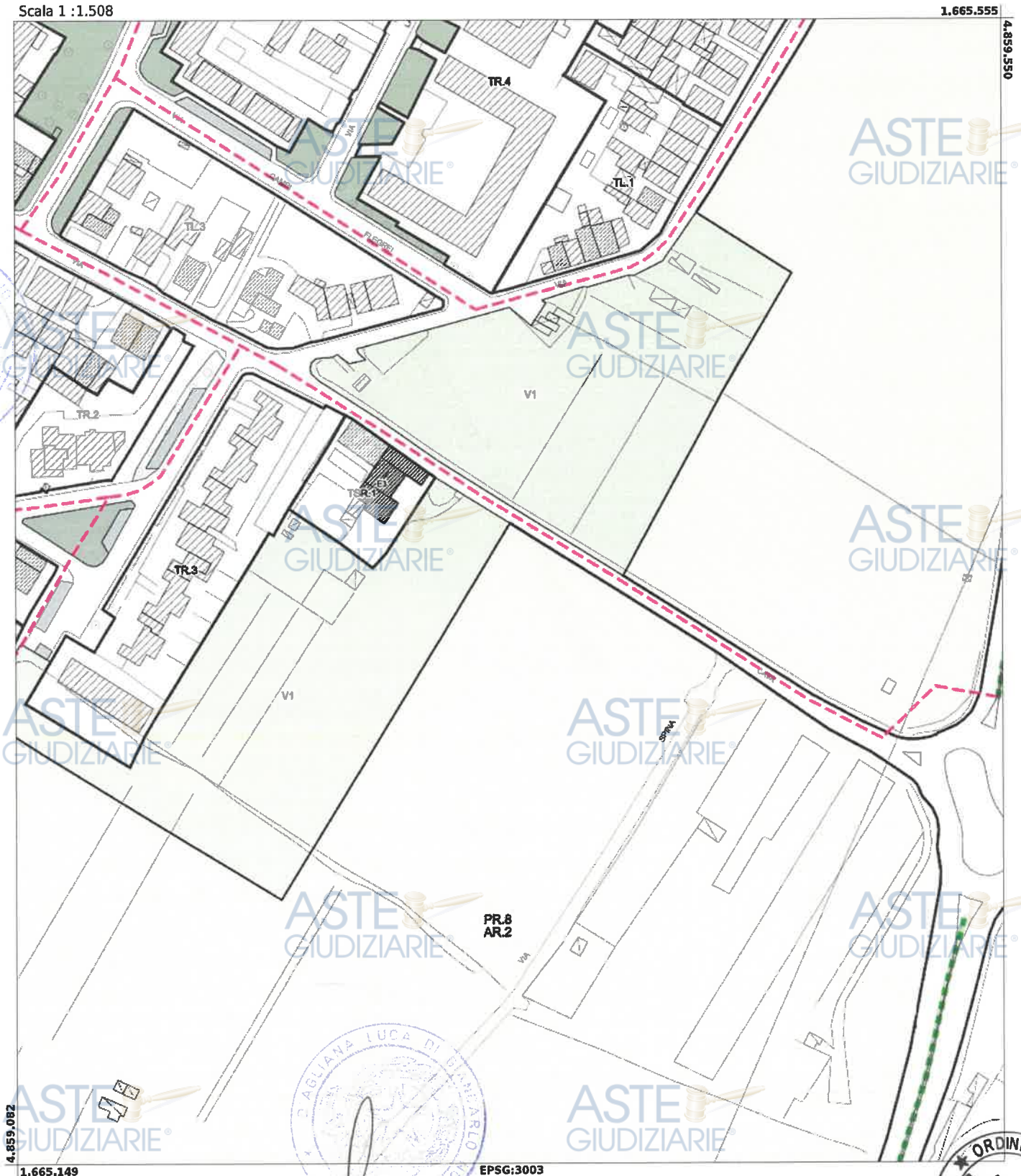
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comune di
PRATO

Disciplina dei suoli e degli insediamenti - Piano Operativo

via Cava

Scala 1 :1.508



ORDINE ARCHITETTI
ANGELO FORMICHELLA
174
PRATO

ALLEGATO N. 24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da: Daniela Chiaramonti
Inviato: martedì 1 agosto 2023 09:18
A: Angelo Formichella
Oggetto: Re: [redacted]

Buongiorno Architetto, come già premesso nell'incontro presso il mio ufficio, confermo che la destinazione urbanistica del terreno è quella prevista dall'attuale Piano Operativo e lo stesso non può più essere sfruttato commercialmente in forza del pagamento della sanzione pecuniaria corrisposta.

Infatti la destinazione commerciale risulta da lungo tempo eliminata e l'immobile, che poteva essere manutenuto per la funzione per cui era stato sanzionato, una volta eliminate le opere sanzionate (pavimentazione e destinazione), sottostà alle norme del P.O.

Spero di essere stata chiara, la saluto.

Daniela Chiaramonti

Comune di Prato

Responsabile U.O. Abusi edilizi

Viale Vittorio Veneto 9 - 59100 Prato

Tel. 0574.1835969

d.chiaramonti@comune.prato.it

www.comune.prato.it

PEC: comune.prato@postacert.toscana.it

Da: Angelo Formichella <arch.formichella@gmail.com>
Inviato: lunedì 31 luglio 2023 15:54

ORDINE ARCHITETTI ANGELO FORMICHELLA 174 PRATO

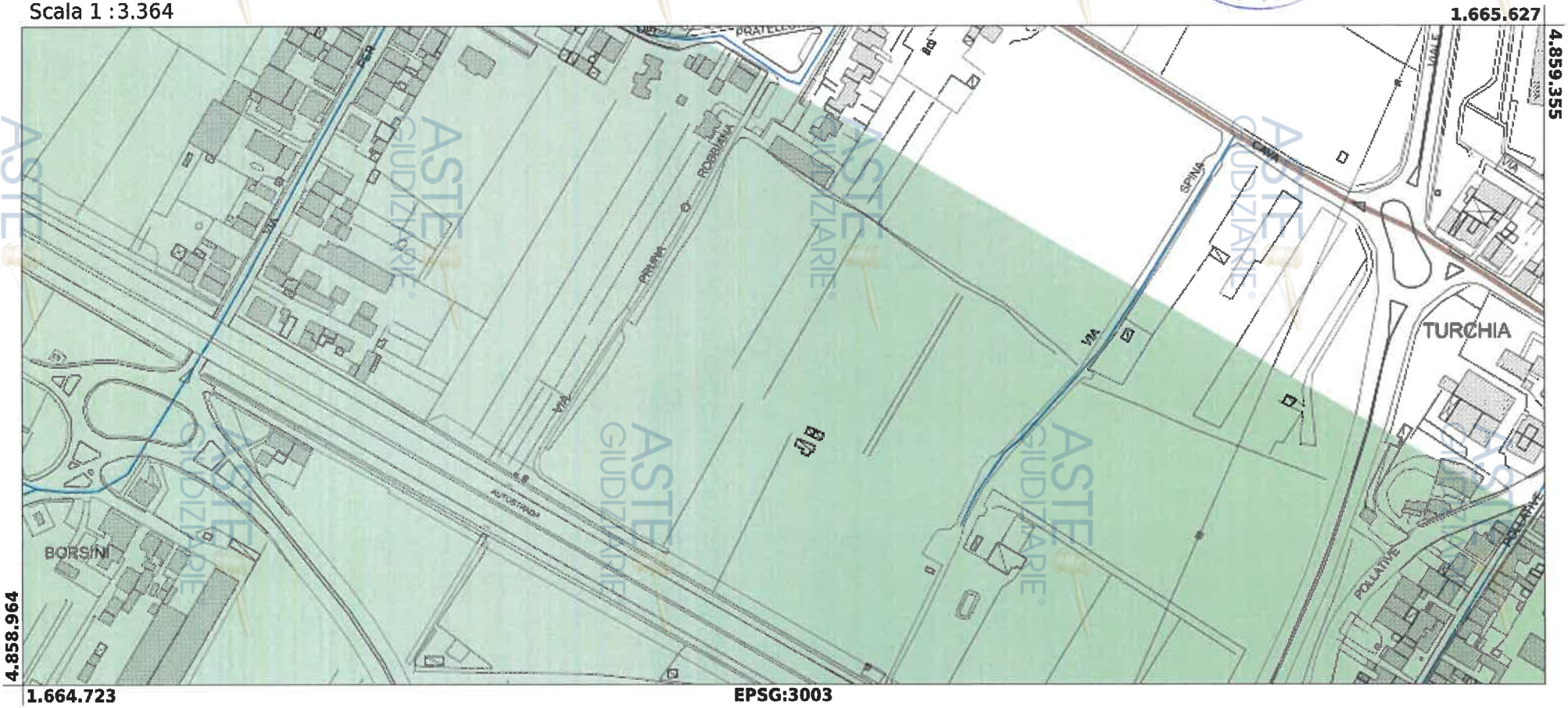
ALLEGATO N. 25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comune di
PRATO

Beni Culturali e Paesaggistici - Piano Operativo

Scala 1 :3.364



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATO 26

Master Casa Punto Affitti Agenzia Immobiliare
Canto al Mercatale 2
Prato (PO)

Terreno agricolo in Vendita

Via Cava 59100, Prato (PO)

Codice Annuncio

Zone: San Giusto, Vergaio, Tobbiana
Quartiere: San Giusto

Superficie: 35000 m² Libero da: 1

Proprietà Terreno: seminativo

Descrizione: terreno agricolo della superficie di 35.000 mq. situazo nella zona di tobbiana/san giusto. con acces viabilita' pubblica, confinante con tangenziale ed altre proprieta'. seminativo arboreo, con pozzo artesiano esiste vari appezzamenti. per informazioni piu' dettagliate contattare l'agenzia mastercasa ai recapiti 335 7844899 - 05

Quest

06/03/2024

€ 300.000

Terreno agricolo via Cava, San Giusto, Prato

35.000 m²

MESSAGGIO VISITA

ALLEGATO 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€ 4.200

Terreno agricolo via delle Caserane, Casale, Prato

360 m²

MESSAGGIO

Terreno agricolo in Vendita

Prato • Casale • Via delle Caserane

€ 4.200

360 m²

Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu AGGIUNGI

Annuncio aggiornato il 18/06/2024

Descrizione

Riferimento: EK-112528473

€ 9

Terreno agricolo via Giulio Braga, Tavola, Prato

21.000 m²

MESSAGGIO VISITA

Descrizione

Riferimento: 641

Prato Tavola Vendesi Terreno Agricolo di mq 21.000. Ottima viabilità accesso con ogni mezzo. Richiesta €9,00 al mq.info 3477631407 Giuseppe

Caratteristiche

CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terreno Agricolo
SUPERFICIE	21.000 m²
DISPONIBILITÀ	Libero

ALLEGATO N. 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BDVF_min-max_2022 (2023_12).xlsx - OpenOffice Calc

File Modifica Visualizza Inserisci Formato Strumenti Dati Finestra ?

Arial 10

Nuovo argomento... Ambiente - DrippingFaucet (C:\Program Files (x86)\OpenOffice 4\share\gallery\environment\DrippingFaucet.png

A222:AMJ222 11,2724616252371

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media (000 euro)	Minimo (000 euro)	Massimo (000 euro)	Superfici e (ettari)
194	TOSCANA	LUCCA	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	36,1	17,6	110,0	6.751
195	TOSCANA	LUCCA	Totale	Seminativi e ortofloricole	33,7	13,0	110,0	8.000
196	TOSCANA	PISTOIA	- Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	228,0	8,3	270,3	4.704
197	TOSCANA	PISTOIA	- Collina interna	Seminativi e ortofloricole	41,6	11,8	138,1	5.561
198	TOSCANA	PISTOIA	Totale	Seminativi e ortofloricole	127,0	8,3	270,3	10.265
199	TOSCANA	FIRENZE	- Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	4,4	2,7	24,3	6.007
200	TOSCANA	FIRENZE	- Collina interna	Seminativi e ortofloricole	14,2	7,2	50,0	31.129
201	TOSCANA	FIRENZE	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	8,4	7,5	28,6	4.217
202	TOSCANA	FIRENZE	Totale	Seminativi e ortofloricole	12,2	2,7	50,0	41.353
203	TOSCANA	LIVORNO	- Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	20,5	10,3	31,4	22.801
204	TOSCANA	LIVORNO	Totale	Seminativi e ortofloricole	20,5	10,3	31,4	22.801
205	TOSCANA	PISA	- Collina interna	Seminativi e ortofloricole	9,7	5,5	40,0	49.052
206	TOSCANA	PISA	- Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	12,5	9,7	33,0	3.680
207	TOSCANA	PISA	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	16,5	14,7	42,9	19.412
208	TOSCANA	PISA	Totale	Seminativi e ortofloricole	11,7	5,5	42,9	72.144
209	TOSCANA	AREZZO	- Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	7,7	6,1	21,3	11.525
210	TOSCANA	AREZZO	- Collina interna	Seminativi e ortofloricole	17,2	10,0	90,0	46.298
211	TOSCANA	AREZZO	Totale	Seminativi e ortofloricole	15,3	6,1	90,0	57.823
212	TOSCANA	SIENA	- Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	7,0	6,4	60,8	7.151
213	TOSCANA	SIENA	- Collina interna	Seminativi e ortofloricole	12,6	5,8	38,0	107.145
214	TOSCANA	SIENA	Totale	Seminativi e ortofloricole	12,3	5,8	60,8	114.296
215	TOSCANA	GROSSETO	- Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	2,2	2,0	11,8	7.443
216	TOSCANA	GROSSETO	- Collina interna	Seminativi e ortofloricole	7,9	6,4	25,0	53.806
217	TOSCANA	GROSSETO	- Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	8,0	2,4	20,2	50 322
218	TOSCANA	GROSSETO	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	15,2	12,2	25,0	22.301
219	TOSCANA	GROSSETO	Totale	Seminativi e ortofloricole	8,8	2,0	25,0	133.872
220	TOSCANA	PRATO	- Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	9,4	6,0	23,0	306
221	TOSCANA	PRATO	- Collina interna	Seminativi e ortofloricole	11,5	10,1	37,7	3.136
222	TOSCANA	PRATO	Totale	Seminativi e ortofloricole	11,3	6,0	37,7	3.442
223	TOSCANA	Totale	- Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	33,3	2,0	270,3	38.984
224	TOSCANA	Totale	- Montagna litoranea	Seminativi e ortofloricole	72,9	20,9	190,0	196
225	TOSCANA	Totale	- Collina interna	Seminativi e ortofloricole	12,7	5,5	150,0	296.375
226	TOSCANA	Totale	- Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	11,9	2,4	33,0	76.803
227	TOSCANA	Totale	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	17,8	7,5	110,0	52.681
228	TOSCANA	Totale	Totale	Seminativi e ortofloricole	14,9	2,0	270,3	465.039
229	UMBRIA	PERUGIA	- Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	12,2	8,7	25,0	42 876

Nota BDVF 2022

Foglio 2 / 2 PageStyle_BDVF 2022

ORDINE ARCHITETTI PRATO ANGELO FORMICHELLI 174

29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009