

TRIBUNALE DI PRATO

Fall.to n° : **128/2019**

Giudice D. : **Dott.ssa Costanza Comunale**

Fallimento

Sentenza dichiarativa del 24.12.2019
Curatore: Dott. Fabio Tempestini

Perizia estimativa



Complesso immobiliare con annesso parco in Carmignano (PO), località "Comeana", via Calcinaia, 36

L'Esperto Valutatore
(Geom. Giacomo Gacci)

Prato, 7 dicembre 2020

SOMMARIO

A. Premessa.....	3
B. Oggetto dell'incarico.	3
C. Descrizione degli immobili.	4
C.1. <i>Caratteristiche generali</i>	4
C.2. <i>Caratteristiche interne ed esterne</i>	6
C.3. <i>Situazione impiantistica</i>	7
C.4. <i>Adempimenti in relazione al D. Lgs. n° 192/2005</i>	7
D. Proprietà e provenienze.	7
E. Situazione ipotecaria degli immobili.	8
E.1. <i>Iscrizioni ipotecarie</i>	8
E.2. <i>Trascrizioni di pignoramenti</i>	9
E.3. <i>Trascrizioni di domande giudiziali</i>	9
E.4. <i>Altre informazioni sul bene oggetto di stima</i>	9
F. Rappresentazione catastale degli immobili.	9
G. Dati urbanistici dell'immobile.....	11
G.1. <i>Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale</i>	11
G.2. <i>Conformità del bene alle autorizzazioni o concessioni amministrative</i>	12
H. Stato occupazionale degli immobili.	14
I. Valutazione.	15
I.1. <i>Caratteristiche della zona</i>	15
I.2. <i>Condizioni del mercato immobiliare</i>	15
I.3. <i>Criterio di stima</i>	17
J. Valore degli immobili.	21
K. Formazione del lotto "unico" con confini e dati catastali.....	22

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto geometra Giacomo GACCI, nato a Prato il giorno 1° febbraio 1968, libero professionista, con studio in Prato, via Migliore di Cino, 4, in data 21 gennaio 2020 ha ricevuto incarico, dal Curatore Fallimentare Dott. Fabio Tempestini, in qualità di esperto estimatore per procedere alla stima del valore dei beni immobili di cui alla procedura di Fallimento n. 128 del 2019, che, il G.D. Dott. Marco Valecchi del Tribunale di Prato, oggi sostituito dalla Dott.ssa Costanza Comunale, ha vistato per accettazione in data 23 gennaio 2020.

A. Premessa.

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato e accertata l'attuale proprietà dei beni oggetto della presente, il tecnico incaricato prendeva accordi con il Dott. Fabio Tempestini con il quale programmava un primo sopralluogo sugli stessi, per l'inizio delle operazioni peritali, in data 18 giugno 2020 alle ore 10,00, dopo che non era stato possibile portare avanti dette operazioni a partire dalla fine del mese di febbraio scorso e fino al mese di maggio successivo per le note vicende legate alla pandemia da COVID-19.

Successivamente, viste le dimensioni del complesso, il sottoscritto prendeva accordi con la proprietà per due altri sopralluoghi: il primo in data 22 luglio 2020 alle ore 15,00, durante il quale si continuava nel mandato, prendendo ulteriore visione degli immobili in parola ed eseguendo i necessari rilievi metrici e fotografici; il secondo in data 11 settembre 2020 alle ore 15,00 per eseguire i rilievi topografici necessari all'aggiornamento catastale dei beni, quest'ultimo evaso nelle scorse settimane.

B. Oggetto dell'incarico.

Il compito demandato al sottoscritto è quello di valutare con la massima obbiettività ed in modo imparziale e disinteressato i beni immobili in oggetto, sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

La seguente valutazione dei beni sarà fatta nelle condizioni in cui essi si trovano oggi, secondo l'apprezzamento di mercato nel momento attuale e nell'immediato futuro che sia possibile prevedere.

In altri termini la stima, ovvero la riduzione in denaro del valore degli immobili, deve determinare il reale valore che gli stessi hanno attualmente in commercio; cioè si dovrà attribuire quel valore che, con la più alta probabilità, si potrebbe oggi realizzare, in una libera contrattazione di compravendita, in un normale regime di mercato, considerando ordinari i fatti, le cose e le persone implicate nella stima.

Non avendo un classico quesito articolato in più punti a cui rispondere, si procederà alla determinazione del valore degli immobili, come specificatamente richiesto, sperando contemporaneamente tutti i tradizionali accertamenti previsti nelle perizie legali riguardanti i beni immobili, ovvero la normale *due diligence* di prassi.

C. Descrizione degli immobili.

C.1. CARATTERISTICHE GENERALI.

Il complesso immobiliare in oggetto è ubicato in Carmignano (PO), località "Comeana", via Calcinaia, 36.

Più precisamente trattasi di una **unità immobiliare a destinazione direzionale**, già "villa padronale" per civile abitazione di tipo terra-tetto denominata "Villa Il Loretino", posta su due piani fuori terra, oltre seminterrato e sottotetto, con annessa un'ampia area scoperta sistemata a giardino.

I vani principali che la costituiscono sono in totale n° 14 (quattordici) di cui alcuni molto ampi, oltre servizi igienici ed accessori, così distribuiti ai quattro livelli collegati fra loro da scale interne:

- *piano terra/rialzato : ampio soggiorno/ingresso, cucina/pranzo e n° 4 ambienti destinati a soggiorno, oltre servizio igienico e ripostiglio sottoscala e disimpegno;
- *piano 1° : n° 4 camere da letto, oltre ampio guardaroba, n° 5 disimpegni, n° 4 servizi igienici e locale lavanderia;
- *piano 2°/sottotetto : ufficio, vano destinato a soggiorno/sala giochi, oltre n° 3 locali uso sottotetto e disimpegno vano scale;
- *piano seminterrato : n° 3 locali ad uso cantina.

Sono inoltre annessi all'unità:

- a) un'ampia terrazza posta al piano terra e di accesso all'edificio;
- b) un piccolo terrazzo posto al piano primo sul retro dell'edificio;
- c) un ampio loggiato al piano primo, posto sul lato sinistro per chi osserva il fabbricato dal prospetto frontale, che però, come più in avanti meglio specificato, è attualmente adibito, illegittimamente, a locale di soggiorno mediante la chiusura laterale dello stesso con infissi in legno e vetro;
- d) un ampio resede di proprietà, posto tutto intorno all'edificio e di accesso allo stesso, sul quale insiste una piscina, con i rispettivi accessori, ovvero un'area adibita a parcheggio, avente a sua volta accesso, oltre che dal civico 36 di via Calcinaia, dalla via Consuma.

Completano la proprietà:

- **un'unità immobiliare per civile abitazione di tipo "terra-tetto" posta su due livelli, composta di n° 3 (tre) vani principali (soggiorno/pranzo con angolo cottura e n° 2 camere da letto), oltre servizio igienico e disimpegno vano scala e piccolo resede di proprietà esclusiva frontale;**
- **un'unità immobiliare ad uso locale di deposito (adibito impropriamente ad appartamento uso foresteria), posta al piano terra di una porzione di fabbricato di più ampie dimensioni, composta da n° 1 (uno) vano principale, oltre servizio igienico disimpegnato, ripostiglio esterno e piccolo resede di proprietà esclusiva;**
- **un'unità immobiliare ad uso locale di deposito (adibito impropriamente ad appartamento uso foresteria), posta al piano primo del fabbricato di cui al punto che precede, composta da n° 1 (uno) vano principale, oltre servizi igienico disimpegnato;**
- **un'unità immobiliare ad uso locale di deposito (adibito a limonaia e ricovero piante), costituita da una serra in struttura metallica e tamponamenti in vetro, posta sul tergo della villa, della consistenza di circa mq 75,00, con annessa un'ampia area scoperta, a cui si accede dalla pubblica via Giordano Bruno;**
- **n° 4 appezzamenti di terreno contigui fra loro, aventi una superficie totale di mq 14.207,00, posti in adiacenza alla pertinenza del suddetto fabbricato, insieme alla quale costituiscono, di fatto, l'ampio parco del complesso immobiliare.**

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 1.326,00, calcolata come segue:

TEKPLAN[®]PROGETTAZIONE INVOLUCRI EDILIZI
SERVIZI TECNICI PER L'EDILIZIA**Geom. Giacomo Gacci**

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO

Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67

E-mail: g.gacci@tekplan.itPosta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

Destinazione	DIM 1	x	DIM 2	Sup. lorda (mq)	Piano	Coefficiente		Superficie comm.le (mq)
VILLA	1,00	x	282,42	282,42	piano T	1,00	=	282,42
	1,00	x	225,12	225,12	piano 1	1,00	=	225,12
	1,00	x	76,12	76,12	piano 2	1,00	=	76,12
cantine	1,00	x	123,26	123,26	piano S1	0,50	=	61,63
cantine (scannafosso)	1,00	x	39,26	39,26	piano S1	0,30	=	11,78
cantine (scannafosso)	1,00	x	18,02	18,02	piano S1	0,30	=	5,41
sottotetto	1,00	x	66,54	66,54	piano 2	0,25	=	16,64
terrazza (fino a 25mq)	1,00	x	25,00	25,00	piano T	0,30	=	7,50
terrazza (oltre 25mq)	1,00	x	24,85	24,85	piano I	0,10	=	2,49
balcone	1,00	x	1,84	1,84	piano I	0,30	=	0,55
loggiate (fino a 25mq)	1,00	x	25,00	25,00	piano I	0,30	=	7,50
loggiate (oltre 25 mq)	1,00	x	33,00	33,00	piano I	0,15	=	4,95
accessori esterni	1,00	x	9,34	9,34	piano I	0,25	=	2,34
	1,00	x	6,83	6,83	piano T	0,25	=	1,71
	1,00	x	45,45	45,45	piano T	0,15	=	6,82
locali tecnici	1,00	x	8,83	8,83	piano S1	0,15	=	1,32
	1,00	x	8,97	8,97	piano S1	0,15	=	1,35
resede (fino sup. princ.)	1,00	x	583,66	583,66	piano I	0,10	=	58,37
resede (oltre sup. princ.)	1,00	x	4165,25	4165,25	piano T	0,02	=	83,31
resede p.lla 40	1,00	x	11530,00	11530,00	piano I	0,02	=	230,60
resede p.lla S11	1,00	x	1640,00	1640,00	piano T	0,02	=	32,80
resede p.lla S18	1,00	x	125,00	125,00	piano I	0,02	=	2,50
resede p.lla S40	1,00	x	912,00	912,00	piano T	0,02	=	18,24
				19975,76			arrotond.	-0,47
							TOTALE	1141,00

Destinazione	DIM 1	x	DIM 2	Sup. lorda (mq)	Piano	Coefficiente		Superficie comm.le (mq)
APPARTAMENTO	1,00	x	47,97	47,97	piano T	1,00	=	47,97
	1,00	x	47,97	47,97	piano I	1,00	=	47,97
resede	-1,00	x	1,46	-1,46	scale	1,00	=	-1,46
	1,00	x	22,49	22,49	piano T	0,10	=	2,25
				116,97			arrotond.	0,27
							TOTALE	97,00

Destinazione	DIM 1	x	DIM 2	Sup. lorda (mq)	Piano	Coefficiente		Superficie comm.le (mq)
MAGAZZINO	1,00	x	30,26	30,26	piano T	0,60	=	18,16
ripostiglio	1,00	x	2,61	2,61	piano T	0,25	=	0,65
resede	1,00	x	54,11	54,11	piano T	0,10	=	5,41
				86,98			arrotond.	-0,22
							TOTALE	24,00

Destinazione	DIM 1 x DIM 2	Sup. lorda (mq)	Piano	Coefficiente		Superficie comm.le (mq)
MAGAZZINO	1,00 x 32,00	32,00	piano T	0,60	=	19,20
					arrotond.	-0,20
		32,00			TOTALE	19,00

Destinazione	DIM 1 x DIM 2	Sup. lorda (mq)	Piano	Coefficiente		Superficie comm.le (mq)
MAGAZZINO "LIMONAIA" resede (fino sup. princ.) resede (oltre sup. princ.)	1,00 x 76,37	76,37	piano T	0,35	=	26,73
		76,37	piano T	0,10	=	7,64
		1035,28	piano T	0,01	=	10,35
			arrotond.	0,28		
		1188,02			TOTALE	45,00

I coefficienti di ragguaglio sono stati scelti confrontando e valutando approfonditamente quelli che risultano codificati dalle specifiche normative del settore (norma UNI 10750, indicazioni de "Il Consulente Immobiliare – Il Sole 24 Ore", D.P.R. 138/98 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 12480 del 26.03.1966) e, comunque adattandoli al caso in esame, così da valutare al meglio i beni che formano oggetto di stima.

- VILLA + TERRENI:	=	mq 1.14100
- APPARTAMENTO:	=	mq 97,00
- MAGAZZINO PIANO TERRA:	=	mq 24,00
- MAGAZZINO PIANO PRIMO:	=	mq 19,00
- MAGAZZINO "LIMONAIA":	=	mq 45,00
TOTALE	=	mq 1.326,00

CONFINI (riferiti all'intera proprietà): via Calcinaia, via Consuma, via Giordano Bruno, proprietà Primavera S.r.l. o suoi aventi causa, proprietà Baldi/Vita o loro aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

Si precisa che, nonostante la destinazione direzionale dell'unità immobiliare, essa è conformata come una civile abitazione e di fatto può essere facilmente utilizzata in tal senso in quanto provvista di tutti i requisiti abitativi necessari, ovvero adeguati servizi igienico-sanitari, cucina/angolo cottura e vani che tranquillamente possono essere, e sono stati, utilizzati come camere da letto. La destinazione direzionale appare giustificata dall'uso fattone dalla società fallita promiscuo fra quello direzionale e/o di rappresentanza aziendale, ovvero di normale residenza, atta all'accogliimento anche di eventuali ospiti quali clienti e/o fornitori.

C.2. CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

La villa, posta lungo la vecchia via Calcinaia, prende il nome di "Villa Il Loretino"; è un edificio cinquecentesco a pianta rettangolare con torretta emergente, caratterizzata da interni in stile novecentesco. Presenta finestre inginocchiate sul fronte principale e una loggia sull'angolo ovest.

La struttura portante degli edifici del complesso è costituita da muratura portante.

Esso, con caratteristiche storiche/architettoniche di pregio e con facciate intonacate e tinteggiate, si presenta in ottime condizioni di manutenzione generale, in quanto totalmente ristrutturato negli anni '90 del secolo scorso.

Da un punto di vista statico non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Le caratteristiche e finiture interne della villa padronale sono le seguenti, comunque di livello alto e di pregio:

- *pavimenti interni: in cotto, ovvero in legno parquet nelle camere da letto e marmo in alcuni servizi igienici;*
- *intonaci interni: civili tradizionali tinteggiati;*
- *porte interne: in legno di ottima fattura;*
- *porta di accesso all'U.I.: in legno di tipo non blindato; controporta in ferro battuto con vetro camera;*
- *infissi esterni: in legno con vetro camera e scuri in legno, in parte con le inferriate in ferro battuto e in parte con le persiane in legno;*
- *i servizi igienici, con rivestimenti in marmo, sono corredati di sanitari di porcellana di varie marche e tipologie di ottimo livello.*

L'unità immobiliare ha le seguenti dotazioni impiantistiche:

- *impianto elettrico: allacciato alla pubblica fornitura Enel; impianto sotto traccia; l'impianto è funzionante;*
- *impianto idrico-sanitario: produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas metano;*
- *impianto di riscaldamento/climatizzazione: riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa, ovvero fan coil; impianto di raffrescamento assente.*

Il tutto come più e meglio visualizzato nella documentazione fotografica (allegato "A") e nelle planimetrie catastali di cui all'allegato "B".

C.3. SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L'impianto elettrico degli immobili è in buono stato di conservazione e funzionante.

L'impianto di riscaldamento è in normale stato di manutenzione. Tali impianti sono soggetti agli obblighi derivanti dalla normativa vigente in materia per i controlli e le manutenzioni periodiche previsti dalla stessa al fine di garantirne il buon funzionamento e l'utilizzo in sicurezza.

Per i suddetti impianti, soggetti alla normale manutenzione ordinaria, la proprietà non ha fornito la certificazione di conformità di cui alla Legge n° 46/90, oggi abrogata dal D.M. n° 37 del 22.01.2008, né tanto meno è stato possibile reperire la stessa presso gli uffici comunali.

C.4. ADEMPIMENTI IN RELAZIONE AL D. LGS. N° 192/2005

In relazione al disposto dell'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n° 192 e successive modifiche ed integrazioni, si fa presente che attualmente le unità immobiliari non sono dotate di attestato di prestazione energetica.

Per la loro redazione, limitatamente alle unità a destinazione direzionale e residenziale, che resterà a carico dell'aggiudicatario, saranno da sostenere degli oneri che possono essere quantificati in via presuntiva e cautelativa in complessivi € 700,00.

Nella valutazione dei beni, terremo conto, a titolo cautelativo, delle predette spese da sostenere.

D. Proprietà e provenienze.

Le unità immobiliari sono pervenute all'attuale proprietà, società 1, in virtù di atto di trasferimento di proprietà di immobile a seguito dell'esercizio del diritto di riscatto anticipato rogato Dott. Andrea Lops, notaio in Prato, in data 16 maggio 2002, Rep. n° 274.668, Racc. n° 14.357, registrato a Prato il 3 giugno 2002 al n° 1.238 e ivi trascritto il 22 maggio 2002 al n° 6.251 di R.P.; parte venditrice era la Merchant Leasing & Factoring S.p.A., con sede in Prato, C.F. 03594800488.

Oggetto di compravendita erano i beni allora identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano al Foglio n° 30, P.lla 38, sub 506 (Cat. A/10) e sub. 507 (Cat. A/2), ovvero al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio n° 30, p.lle 39, sub. 3 (porzione di fabbricato rurale), 40, 191, 511, 540, 518 e 661.

Alla Merchant Leasing & Factoring S.p.A. detti beni erano pervenuti in data anteriore al ventennio in forza di atto rogato Dott. Francesco De Luca, notaio in Prato, in data 25 febbraio 1998, Rep. n° 122.117, Racc. n° 12.152, registrato a Prato il 16 marzo 1998 al n° 618 e ivi trascritto in data 27 febbraio 198 al n° 1.786 R.P..

Si precisa che gli immobili sono stati oggetto di una serie di atti integrativi e correttivi. Infatti, la Merchant Leasing & Factoring S.p.A., con atto rogato Dott. Mario Zanchi, Rep. n° 19.205 del 3 ottobre 2002 e successivo atto correttivo Rep. n° 20.438 del 18 luglio 2003, ebbe a fondersi nella Merchant Leasing & Factoring S.p.A.; nell'elencare gli immobili oggetto di trasferimento, furono erroneamente inseriti quelli ormai di proprietà di

Si sono quindi resi necessari i seguenti atti:

- Atto integrativo e correttivo dell'elenco delle unità immobiliari di proprietà della società "Merchant Leasing & Factoring S.p.A.", fusa per incorporazione nella "Monte dei Paschi di Siena Leasing e Factoring, Banca per i servizi finanziari alle imprese S.p.A." rogato Dott. Mario Zanchi, notaio in Siena, in data 20 marzo 2009, Rep. n° 27.525, Racc. n° 12.053, registrato a Siena il 3 aprile 2009 al n° 2.318, Serie 1T (C.T. F. 30, P.lla 191);
- Atto integrativo e correttivo dell'elenco delle unità immobiliari di proprietà della società "Merchant Leasing & Factoring S.p.A.", fusa per incorporazione nella "Monte dei Paschi di Siena Leasing e Factoring, Banca per i servizi finanziari alle imprese S.p.A." rogato Dott. Mario Zanchi, notaio in Siena, in data 19 luglio 2010, Rep. n° 29.267, Racc. n° 13.265, registrato a Siena il 26 luglio 2010 al n° 4.789, Serie 1T (C.F. Foglio 30, p.lla 38, sub.ni 506 e 507, C.T. Foglio 30, p.lle 40, 511, 518 e 540).

E. Situazione ipotecaria degli immobili.

Alla data del 3.12.2020 a carico della società _____ in liquidazione, con sede in Prato, C.F. 01599750971, già od altri soggetti, con riferimento ai beni oggetto di stima, risultano le seguenti formalità:

E.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **ISCRIZIONE n° 1.351 di Registro Particolare del 4.08.2015**, IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la complessiva somma di € 5.000.000,00 e € 2.500.000,00 in linea capitale, di cui all'atto di mutuo Dott. Andrea Lops di Prato, Rep. n° 356.553, Racc. n° 33.946 del 31 luglio 2015,
 - a favore: "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede in Siena, C.F. 00884060526;
 - contro: _____, come sopra generalizzata;gravante sull'intera quota di proprietà dei beni in oggetto (Comune di Carmignano – C.F. F. 30, p.lla 38, sub. 506 e 507 – p.lla 39, sub. 1 e 3; C.T. p.lle 40, 191, 511, 518, 540, 661).
- **ISCRIZIONE n° 2.240 di Registro Particolare del 17.10.2018**, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato, Rep. n° 1.228/2018 del giorno 8 ottobre 2018, per la complessiva somma di € 445.000,00, di cui € 359.295,25, in linea capitale,

- a favore: “BANCA CR FIRENZE S.p.A.” con sede in Firenze, C.F. 04385190485;
- contro: _____, come sopra generalizzata;
gravante sull’intera quota di proprietà dei beni in oggetto (Comune di Carmignano – C.F. F. 30, p.lla 38, sub. 506 e 507 – p.lla 39, sub. 1 e 3; C.T. p.lle 40, 191, 511, 518, 540, 661).

E.2. TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

- **TRASCRIZIONE n° 8.531 di Registro Particolare del 1.12.2020, ATTO GIUDIZIARIO** – Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Prato del 24.12.2019, Rep. n° 128/2019,
 - a favore: “MASSA DEI CREDITORI I _____”;
 - contro: “I _____”, come sopra generalizzata;
gravante sull’intera quota di proprietà dei beni in oggetto (Comune di Carmignano – C.F. F. 30, p.lla 38, sub. 506 e 507 – p.lla 39, sub. 1 e 3 – p.lla 987; C.T. p.lle 40, 511, 518, 540).

E.3. TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

NESSUNA

E.4. ALTRE INFORMAZIONI SUL BENE OGGETTO DI STIMA

Si precisa che i beni oggetto della presente relazione sono interessati dalle seguenti servitù rilevate dagli atti di provenienza della proprietà:

- ✦ *servitù attiva di attraversamento di tubazioni interrato convoglianti le acque chiare e scure provenienti dai beni in parola;*
- ✦ *servitù attiva e passiva di passo e transito su porzione della particella 507 (ora particella 987) di cui all’atto Vercillo del 10.05.1974, trascritto a Prato il 17.05.1974 al n° 2.375;*
- ✦ *servitù attiva e passiva di passo e transito sulla strada già denominata Viottolone di cui al succitato atto Vercillo.*

F. Rappresentazione catastale degli immobili.

Da un punto di vista catastale le unità immobiliari sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano nel **Foglio n° 30**, come segue (vedi visure e planimetrie – allegato “B”):

- ⇒ **p.lla 38/sub 506**: unità immobiliare ad uso direzionale ai **piani terra, primo, secondo e interrato**, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 35 vani catastali, Superficie Catastale mq 1.363, Rendita Catastale Euro 15.093,45; dati censuari derivanti da Denuncia di Variazione per “fusione-ampliamento-ristrutturazione” prot. n° 37324 del 17 aprile 2002, ovvero successiva variazione d’ufficio prot. n° 76998 in atti dal 7 agosto 2002 e variazione per “sent. Comm. Trib. Prov. di Prato” prot. PO0050985 del 27 luglio 2005;
- ⇒ **p.lla 38/sub 507**: unità immobiliare ad uso residenziale ai **piani terra e primo**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani catastali, Superficie Catastale mq 100, Rendita Catastale Euro 555,19; dati censuari derivanti da Denuncia di Variazione per “fusione-ampliamento-ristrutturazione” prot. n° 37324 del 17 aprile 2002, ovvero successiva variazione d’ufficio prot. n° 76999 in atti dal 7 agosto 2002;
- ⇒ **p.lla 39/sub 1**: unità immobiliare ad uso deposito al **piano terra**, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq 30, Superficie Catastale mq 36, Rendita Catastale Euro 131,70; dati

censuari derivanti da Denuncia per “ultimazione fabbricato” prot. n° PO0147997 del 19 novembre 2008, ovvero successiva variazione nel classamento prot. n° PO0133892 del 17 novembre 2009; classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94). Si precisa che l’attuale identificativo deriva dal soppresso sub. 3 in atti al Catasto Terreni come porzione di fabbricato rurale;

⇒ **p.lla 39/sub 3:** unità immobiliare ad uso deposito ai **piani terra e primo**, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq 25, Superficie Catastale mq 32, Rendita Catastale Euro 109,75; dati censuari derivanti da Denuncia per “ultimazione fabbricato” prot. n° PO0147997 del 19 novembre 2008, ovvero successiva variazione nel classamento prot. n° PO0133892 del 17 novembre 2009; classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94). Si precisa che l’attuale identificativo deriva dal soppresso sub. 3 in atti al Catasto Terreni come porzione di fabbricato rurale;

⇒ **p.lla 987:** unità immobiliare ad uso deposito al **piano terra**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq 75, Superficie Catastale mq 189, Rendita Catastale Euro 228,53; dati censuari derivanti da Costituzione prot. n° PO0025767 del 18 novembre 2020, ovvero precedente Costituzione prot. n° PO0025624 del 17 novembre 2020, associato al Tipo Mappale con prot. n° PO0025623 del 17 novembre 2020; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94). Si precisa che l’attuale identificativo deriva dalla soppressione delle particelle 191 e 661 precedentemente in atti al Catasto Terreni.

Ai sensi della Legge n° 122/2010 (conversione del D.L. n° 78/2010) si dichiara:

- ✦ *che la ditta catastale corrisponde all’attuale proprietà ovvero .., con sede in Prato, C.F. 01599750971, proprietaria per l’intero (1/1), con la precisazione che il codice fiscale non risulta validato in anagrafe tributaria;*
- ✦ *che le planimetrie catastali allegate non corrispondono perfettamente allo stato dei luoghi, soprattutto per la maggiore difformità che, come più ampiamente spiegato nel successivo paragrafo G.2, caratterizza l’UIU principale, ovvero la trasformazione dell’ampio loggiato posto al piano primo sul lato est della costruzione, in locale abitabile mediante la sua chiusura perimetrale con ampi infissi in legno e vetro; tuttavia per questa difformità, non sanabile, si prevede la rimessa in pristino che quindi ristabilirebbe la piena conformità catastale che, pertanto, rimarrebbe solo viziata da lievi modifiche interne e prospettiche che però non determinerebbero una variazione dei dati censuari; in ogni caso le dette planimetrie sono conformi a quelle depositate presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio di Prato;*
- ✦ *che la rappresentazione grafica della mappa catastale in riferimento alle particelle n° 38, 39 e 987 del Foglio n° 30 è coerente con lo stato dei luoghi ed esse sono correttamente in carico al Catasto Terreni del Comune di Carmignano a Partita 1 come “aree di enti urbani e promiscui”.*

Da un punto di vista catastale il terreni sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Carmignano nel **Foglio n° 30**, come segue (vedi visure e estratto di mappa – allegato “B”):

- ⇒ **p.lla 40:** appezzamento di terreno, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie mq 11.530, R.D. Euro 38,71, R.A. Euro 26,80;
- ⇒ **p.lla 511:** appezzamento di terreno, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie mq 1.640, R.D. Euro 5,51, R.A. Euro 3,81;
- ⇒ **p.lla 518:** appezzamento di terreno, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie mq 1.025, R.D. Euro 3,18, R.A. Euro 2,65; *si precisa che la superficie catastale della particella risulta essere errata, presumibilmente per un errore dell’Agenzia delle Entrate - Territorio; infatti, la superficie della particella, così come rilevata sulla mappa, non è mq 1.025, bensì 125;*

⇒ **p.lla 540:** appezzamento di terreno, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie mq 912, R.D. Euro 3,06, R.A. Euro 2,12.

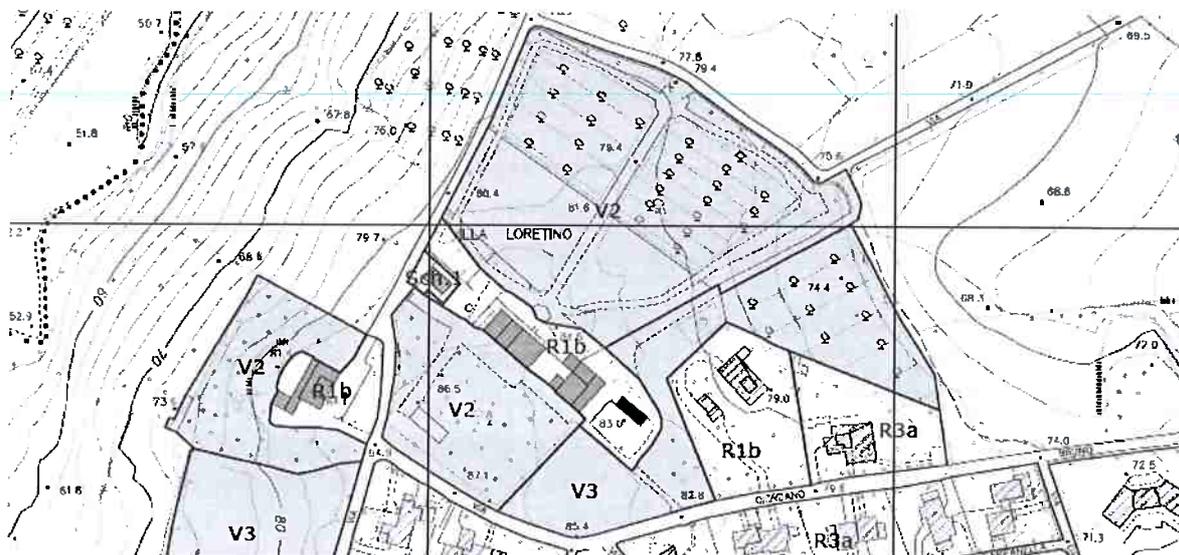
Le suddette particelle sono correttamente intestate all'attuale proprietà, ovvero S.p.A., con sede in Prato, C.F. 01599750971, con la precisazione che il codice fiscale non risulta validato in anagrafe tributaria.

Si precisa che a livello catastale la proprietà effettiva recintata ingloba attualmente, sul suo lato nord, anche un troncone della vecchia Strada Vicinale della Torre, come meglio evidenziato con perimetrazione rossa nell'allegato estratto di mappa catastale (vedi allegato "B"). Premesso che l'acquisizione della porzione di strada appare ormai usocapito nei fatti, si ritiene che si debba procedere presso l'Amministrazione Comunale alla richiesta di procedura di retrocessione dei vecchi sedimi di detta strada, dall'uso pubblico all'uso privato, incorporando, anche formalmente a mezzo di una specifica delibera comunale, l'effettiva proprietà degli stessi nel patrimonio della società fallita.

Per tale procedura si ritiene che l'aggiudicatario dei beni debba sostenere dei costi quantificabili in circa € 4.000,00 (euro quattromila/00), compreso accessori, che saranno opportunamente decurtati dal valore a base d'asta.

G. Dati urbanistici dell'immobile.

G.1. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE



Il Regolamento Urbanistico del Comune di Carmignano, di cui sopra è riportato l'estratto cartografico riguardante l'area ove sorge il complesso immobiliare in parola, prevede la seguente classificazione:

- *Zona omogenea A1 – Centri storici minori, borghi rurali matrice del tessuto, ville e nuclei storici (art. 12 delle NTA);*
- *Zona omogenea E4 – Zone costituite da appezzamenti coltivati all'interno dei tessuti urbani (art. 12 delle NTA);*

• **Area della residenza – Tessuto storico – aree sufficientemente integre – R1b (art. 28.2 delle NTA);**

R1 Tessuto storico: comprende edifici, nuclei o parti del continuum edilizio che hanno conservato sufficientemente integri i caratteri originari o mantengono un sufficiente grado di riconoscibilità tipo-morfologica e/o di interesse storico, architettonico o documentale.

La classe **R1** è articolata nelle seguenti sottoclassi:

- a) - **R1a** Aree con al loro interno edifici e complessi di particolare interesse storico-architettonico per i quali il Regolamento Urbanistico prevede interventi di conservazione e tutela;
- b) - **R1b** Aree con al loro interno edifici e complessi sufficientemente integri;
- c) - **R1c** Aree che necessitano, nel loro complesso, di interventi di riordino, risanamento e/o riqualificazione e che ammettono sostituzione di manufatti impropri o fatiscenti e/o di interventi edilizi non coerenti. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R1b**.

Categorie di intervento

Salvo diversa specifica prescrizione, per le diverse Classi e Sottoclassi sono ammessi gli interventi che seguono nel rispetto delle disposizioni e dei criteri di cui alla Sezione Seconda, Titolo 5 delle presenti N.T.A.:

a.2 R1b

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 delle presenti N.T.A.)

• **Area di verde privato – Giardini storici e/o pertinenze di particolare pregio paesistico – V2 (art. 28.6 delle NTA);**

V2 - Giardini storici e/o di particolare pregio di pertinenza degli edifici

All'interno delle aree **V2**:

- è prescritta la conservazione dell'assetto storicizzato, delle alberature, degli elementi significativi di arredo e decoro originari;
- non è ammessa la realizzazione di piscine o di altri impianti sportivi;
- non è ammessa la realizzazione di parcheggi scoperti o autorimesse interrato di uso privato;
- non sono ammesse nuove edificazioni;
- eventuali interventi di sistemazione e/o integrazione del verde devono essere corredati da progetto botanico a firma di tecnico abilitato che indichi le specie utilizzate e la disposizione degli individui.

• **Area di verde privato – Aree costituite da orti o da appezzamenti coltivati – V3 (art. 28.6 delle NTA).**

V3 - Aree costituite da orti o da appezzamenti coltivati all'interno dei tessuti urbani.

Salvo diversa specifica indicazione, è ammessa la realizzazione di:

- serre stagionali nelle aree ortive;
- orti non recintati;
- piccole costruzioni per ricovero attrezzi (una tantum) con superficie max mq. 6, H max ml. 2,20 per ogni lotto a condizione che:
 - non siano già presenti manufatti adibiti a tale scopo;
 - non siano posizionati verso pubbliche vie;
 - non è ammesso l'utilizzo di materiali inquinanti, lamiere o altri materiali di riciclo;
 - non è ammessa la realizzazione di piscine o di altri impianti sportivi.

Inoltre, l'edificio principale, denominato "Villa Il Loretino", è schedato ai sensi dell'ex. L. 59/80 (Scheda 61, UTOE 2, Classe c, "Villa Il Loretino - Villa, cappella e spazi esterni"), come meglio individuato nella Tavola QC17 del Piano Strutturale.

Si specifica che in questa fase non abbiamo provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica per non gravare sulla procedura con spese che al momento non sono necessarie e che in futuro potremmo dover sostenere nuovamente (scadenza CDU).

G.2. CONFORMITÀ DEL BENE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Da un punto di vista urbanistico-edilizio, in rapporto soprattutto alla Legge n° 47/85 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, come modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n° 301 (Testo Unico dell'Edilizia), nonché a loro successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato oggetto di stima, è stato edificato in data ampiamente anteriore al 1° settembre 1967, ovvero all'anno 1942.

Successivamente, l'intero complesso in parola è stato oggetto di ristrutturazione in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- *Autorizzazione Edilizia prot. n° 8906, rilasciata in data 5 settembre 1974 – per il rifacimento del tetto della villa;*
- *Licenza Edilizia n° 151/74 del 6 settembre 1974, rilasciata a seguito di domanda del 17 luglio 1974 – per modifiche interne all'edificio di minori dimensioni;*
- *Licenza Edilizia n° 195/74 del 18 novembre 1974, rilasciata a seguito di domanda del 7 ottobre 1974 – per restauro e modifiche della villa;*
- *Concessione Edilizia n° 79/77 del 20 giugno 1977, rilasciata a seguito di istanza prot. n° 3353 del 16 aprile 1977 – per la realizzazione di una recinzione in muratura e cancelli in ferro;*
- *Concessione Edilizia n° 331/77 del 3 giugno 1977 – per la realizzazione della recinzione;*
- *Relazione tecnica asseverata, ai sensi dell'art. 48 della Legge n° 47/85, prot. n° 6784 del 13 giugno 1985 – per modifiche e difformità rispetto alle licenze n° 151/74 e 195/74 (Pratica 28/85);*
- *Autorizzazione Edilizia n° 33/A/86 del 22 dicembre 1986, rilasciata a seguito di istanza prot. n° 14494 del 4 dicembre 1986 – per la costruzione dello scannafosso;*
- *Autorizzazione Edilizia n° 48/A/87 del 23 luglio 1987, rilasciata a seguito di istanza prot. n° 8820 del 7 luglio 1987 – per il completamento della recinzione esistente con paletti in ferro e rete metallica;*
- *Istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge n° 47/85, volta a sanare alcune difformità inerenti accessori esterni alla ex villa padronale, inoltrata al Comune di Carmignano in data 30 giugno 1987, protocollo n° 8560, n° d'ordine 1271, per la quale è stato provveduto al pagamento dell'intera oblazione dovuta, presso l'Ufficio Postale di Poggio a Caiano con versamento n° 480 in data 29 giugno 1987 per l'importo di lire 767.000 e all'integrazione documentale in data 30 novembre 2020 (la pratica è in attesa di imminente rilascio);*
- *Autorizzazione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 47/85, rilasciata in data 20 settembre 1993 a seguito di istanza prot. n° 1008193 del 19 luglio 1993 (Pratica n° 67/93) – per sanare l'ampliamento dello scannafosso;*
- *Concessione Edilizia rilasciata in data 13 aprile 1995 a seguito di istanza del 5 febbraio 1994 (Pratica n° 17/94) – per la deruralizzazione e il frazionamento dell'edificio di minori dimensioni;*
- *Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n° 14182 del 3 agosto 1996 (P.E. 167/96) – per modifiche interne ed esterne al fabbricato di minori dimensioni;*
- *Concessione Edilizia per variante in corso d'opera alla P.E. 17/94, rilasciata in data 24 luglio 1997 a seguito di istanza del 14 settembre 1996 (P.E. 92/96) – per modifiche interne ed esterne al magazzino posto ai piani terra e primo;*
- *Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n° 10146 del 2 agosto 1997 (P.E. 91/97) – per il cambio di destinazione d'uso della villa da residenziale a direzionale;*
- *Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n° 14782 del 29 novembre 1997 (P.E. n° 127/97) – per la chiusura di veranda a carattere stagionale;*
- *Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n° 14783 del 29 novembre 1997 (P.E. 128/97) – per la sistemazione delle aree esterne, adeguamento della recinzione e spostamento dell'ingresso principale;*
- *Relazione tecnica asseverata, ai sensi dell'art. 26 della Legge n° 47/85, del 31 gennaio 1998 (Pratica 28/98) – per diversa distribuzione degli spazi interni alla villa;*
- *Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n° 8839 del 30 luglio 1998 (Pratica n° 98/98) – per modifiche interne e riadattamento di alcune aperture, ovvero realizzazione scala interna "a chiocciola" e cambio di destinazione di uso del piano terra del fabbricato di minori dimensioni;*
- *Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n° 8840 del 30 luglio 1998 – per lievi modifiche, costruzione di pergolato al locale spogliatoio e formazione di piattaforma con sottostante locale tecnico;*
- *Autorizzazione Edilizia n° 19 del 3 ottobre 2001, rilasciata a seguito di istanza prot. n° 4479 del 6 aprile*

- 2000 (Pratica Edilizia n° 402/2000) – per la realizzazione della vasca prospiciente il fronte principale;
- *Permesso di Costruire n° 22 del 21 aprile 2005, rilasciata a seguito di istanza prot. n° 4599 del 1 aprile 2004 (P.E. n° 17/2004) – per la realizzazione di limonaia.*

Allo stato attuale, il complesso in oggetto non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione all'autorità competente del Comune di Carmignano, ad eccezione di varie modifiche interne e di prospetto, sia per quanto riguarda la villa, che il fabbricato secondario, ovvero gli accessori. In particolare, si segnala la chiusura di carattere permanente della loggia al piano primo del fabbricato principale, tramite infissi in legno e vetro. Per tale intervento, non sanabile, si prevede la rimessa in pristino, tramite rimozione degli infissi esistenti, con una spesa quantificabile in via cautelativa in € 2.000,00 (euro duemila/00).

Si precisa inoltre che molti dei lavori di cui alle pratiche sopracitate sono stati realizzati, volta per volta, solo parzialmente, o con lievi difformità, senza che fosse presentata una fine lavori con dei grafici che raffigurassero lo stato effettivamente realizzato.

Per conformarsi allo stato legittimato occorrerà richiedere un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana n° 65/2014 con il pagamento della sanzione di € 1.000,00 (euro mille/00) e spese tecniche, quantificabili in via cautelativa in € 6.000,00 (euro seimila/00), compreso IVA e contributi di legge vigenti alla data della presente, che rimarranno a carico dell'aggiudicatario e saranno quindi detratte dalla presente valutazione.

Il sottoscritto Geom. Giacomo Gacci, dichiara pertanto che i beni sono da ritenersi regolari dal punto di vista urbanistico e quindi normalmente commerciabili, alle condizioni sopra riportate.

H. Stato occupazionale degli immobili.

Al momento del sopralluogo il complesso risultava occupato da terzi in virtù del contratto di locazione stipulato con *.....*, in data 1° settembre 2018.

Durata della locazione: 6 (sei) anni con decorrenza dal 1° ottobre 2018 e termine al 30 settembre 2024, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare da una delle parti nei modi previsti dal contratto.

Canone annuo di locazione: € 24.000,00 (oltre IVA di legge), pagabile in 12 rate mensili anticipate.

I. Valutazione.

I.1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA



Il complesso in questione è posto in una zona periferica e rurale del Comune di Carmignano (PO), in località “Comeana”, zona “Loretino”, in un’area collinare con destinazione agricola e residenziale. L’area, seppur immersa nel verde, è comunque poco distante dai principali servizi e facilmente raggiungibile dal centro abitato del Comune di Carmignano e dalle città limitrofe fra cui il capoluogo laniero.

La dotazione di servizi pubblici e di servizi in genere (negozi, uffici pubblici, scuole, mezzi di trasporto pubblici, ecc.), per quanto detto in precedenza, è da ritenersi buona.

La viabilità della zona si configura come una viabilità caratterizzata da uno scarso traffico veicolare; il parcheggio degli autoveicoli nella zona prossima al complesso è agevole, vista l’area destinata a parcheggio e spazio di manovra disponibile all’interno della proprietà.

I.2. CONDIZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le condizioni del mercato immobiliare attuali sono ancora segnate dalla lunga fase congiunturale negativa derivata dalla crisi economica internazionale iniziata negli Stati Uniti nel 2006, con il crollo del mercato immobiliare americano, la cui acutezza e complessità ha provocato un effetto domino anche sul resto del mondo.

Nello specifico, con riferimento ai dati forniti trimestralmente da ISTAT, secondo le stime preliminari, nel secondo trimestre 2020 l’indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta del 3,1% rispetto al trimestre precedente e del 3,4% nei confronti dello stesso periodo del 2019 (era +1,7% nel primo trimestre 2020).

L’aumento tendenziale dei prezzi delle abitazioni, il più ampio da quando è disponibile la serie storica dell’IPAB, è attribuibile sia ai prezzi delle abitazioni nuove (+2,7%) sia a quelli delle esistenti

(+3,7%), entrambi in accelerazione rispetto al trimestre precedente (erano rispettivamente +1,0% e +1,9%).

Questi andamenti si registrano in un contesto di netta contrazione dei volumi di compravendita (-27,2% la variazione tendenziale registrata nel secondo trimestre del 2020 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale dopo il -15,5% del primo trimestre) imputabile alle misure adottate per il contenimento del Covid-19 che hanno drasticamente limitato la possibilità di stipulare i rogiti notarili soprattutto nel mese di aprile.

La marcata crescita dei prezzi delle abitazioni consolida il trend che aveva iniziato a manifestarsi nella seconda parte del 2019 e fa riferimento a contratti siglati tra aprile e giugno ma le cui condizioni si sono perfezionate per lo più prima del lockdown. Il drastico calo del numero di compravendite di immobili residenziali ha riguardato la prima parte del trimestre in esame ed è stato in larga parte riassorbito a giugno, senza prefigurare, quindi, per ora, un calo generalizzato e persistente della domanda tale da influenzare l'andamento dei prezzi (di per sé molto vischiosi rispetto ai volumi) nel breve periodo.

Anche su base congiunturale l'aumento dell'IPAB (+3,1%) è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove sia, in particolare, a quelli delle esistenti (rispettivamente +2,0% e +3,3%).

Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2020 è pari a +3,2%.

I prezzi delle abitazioni registrano tassi tendenziali positivi in tutte le ripartizioni geografiche. Il Nord-Ovest e il Nord-Est mostrano aumenti marcati (rispettivamente +5,5% e +4,1%); segue il Sud e Isole (+2,3%) mentre il Centro si attesta su un tasso di crescita più basso (+0,9%). Anche su base congiunturale si registra ovunque un'ampia crescita dei prezzi delle abitazioni.

A Milano accelera ulteriormente la crescita su base annua dei prezzi delle abitazioni (+15,9%). I prezzi aumentano, ma in misura più contenuta, anche a Torino (+1,8%) e a Roma (+1,3%).

In definitiva, dopo la lunga sequenza di flessioni che dal 2012, con l'eccezione della debole risalita del 2016, si sono susseguite fino a metà del 2019, i prezzi delle abitazioni crescono in modo marcato e per il quarto trimestre consecutivo. Accelerano, in particolare, i prezzi delle abitazioni esistenti che tornano sopra il livello medio del 2015. La svolta si determina però in concomitanza con la crisi dovuta all'emergenza sanitaria che ha fortemente ridotto le compravendite di abitazioni e i prezzi del periodo in esame fanno per lo più riferimento a contratti i cui termini sono stati stabiliti prima del lockdown.

A tal proposito si veda il grafico che segue:

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)
 (I trimestre 2010 – II trimestre 2020 (base 2010=100))



1.3. CRITERIO DI STIMA

Le unità immobiliari oggetto della presente sono state valutate adottando il criterio di STIMA COMPARATIVA o SINTETICA, basata sull'accertamento dei prezzi medi di mercato esistenti e applicati nella zona, per unità immobiliari simili, libere da persone, cose e gravami e per uguali parametri tecnici di comparazione. In particolare il parametro tecnico utilizzato è il metro quadro di superficie commerciale derivante dalla superficie lorda coperta (stima monoparametrica) e il segmento di mercato analizzato è stato quello della civile abitazione, a parere dello scrivente, più prossimo alla reale destinazione d'uso dei fabbricati, anche perché il segmento di mercato della destinazione direzionale nella zona è pressoché assente.

I prezzi, riferiti al suddetto parametro, sono stati desunti:

- dalla mia personale esperienza basata sulla pratica professionale in ambito estimativo ormai ventennale che mi vede operare nell'ambito delle perizie immobiliari direttamente per importanti Istituti di Credito nazionali e locali, oltre che per società private che operano nell'ambito delle valutazioni "real estate" per conto di altri Istituti di Credito, ovvero Fondi Immobiliari, Istituzioni, Enti Pubblici e Assicurazioni e, infine, per conto del Tribunale di Prato in qualità di esperto estimatore;
- dalle ricerche indirizzate verso le pubblicazioni locali specializzate nel settore e i pareri di vari operatori immobiliari;
- dalla consultazione delle banche dati disponibili tra le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio;
- dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare".

In particolare, inoltre, sulle pubblicazioni locali e sui siti internet specializzati, è stata fatta un'accurata ricerca di quelli che in gergo estimativo vengono denominati "comparabili dinamici", ovvero immobili, con le stesse caratteristiche costruttive e di localizzazione, oltre che di taglio e di stato di conservazione, offerti sul mercato reale delle compravendite immobiliari (*asking price*), che quindi forniscono un dato diretto sull'andamento e sulle quotazioni dello stesso. I dati raccolti sono stati elaborati e trattati nel prospetto che segue (non ritengo, per brevità, di riportare la descrizione pedissequa dei singoli "comparabili" che comunque sono disponibili presso lo scrivente):

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{com} (mq)	Prezzo (€)	Prezzo (€/mq)	Coeff. Pond.	S x CP	Sconto	Sconto ¹
1	06/20/2026	Carmignano	Cat. 1/103/103/10	Annuncio	665,00	2.200.000,00	3.308,27	1,00	665,00	167,35	2.805,74
2	21/02/2020	Corchiano	BUCS/Abitabile	Annuncio	511,00	1.600.000,00	3.131,12	1,00	511,00	-9,01	95,16
3	01/10/2018	Carmignano	Abitabile/103/103	Annuncio	2500,00	7.000.000,00	2.800,00	0,80	2000,00	-340,02	1.16227,88
4	26/05/2019	Isola di Signa	Cat. 1/103/103/10	Annuncio	276,75	920.000,00	3.324,30	1,00	276,75	183,38	33627,64

Valore medio unitario	€/mq	3140,92
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	210,92
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	3351,85
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	2990,00

(1)

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Superficie totale	mq	21399,73
Superficie commerciale ponderata	mq	1326,00
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		0,80
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	3394,40
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	2715,52

¹ In questa parte viene calcolata la deviazione standard dei comparabili con la formula

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum(X-\mu)^2}{N}}$$

per poi definire i valori massimo e minimo a mq.

(2)

Con la stessa metodologia sono stati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Prato – Servizio di Pubblicità Immobiliare, altri “*comparabili dinamici*”, relativi ad immobili recentemente compravenduti (*selling price*), raccogliendo ed elaborando i dati nel prospetto che segue (non ritengo, per brevità, di riportare la descrizione pedissequa dei singoli “comparabili” che comunque sono disponibili presso lo scrivente):

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{com} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€/mq]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ^d
A	10/01/2019	San Vito/Inchici/Colonna, 51	Da ristrutturare	Compravendita	541,10	650.000,00	1.201,19	0,70	370,80	-451,12	234773,30
B	28/02/2019	Via G. Galilei, 29	Compravendita	Compravendita	231,85	427.000,24	1.841,74	0,90	208,67	199,12	35767,44
C	07/11/2019	Via S. Maria L. 2	Compravendita	Compravendita	289,87	555.000,00	1.914,00	0,90	260,85	267,30	68799,39

Valore medio unitario	€/mq	1652,59
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	320,60
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1923,18
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1331,99

(1)

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Superficie totale	mq	21399,73
Superficie commerciale ponderata	mq	1326,00
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		1,20
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	1923,81
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	2308,58

(2)

POSIZIONE DEI COMPARABILI (*selling price*)

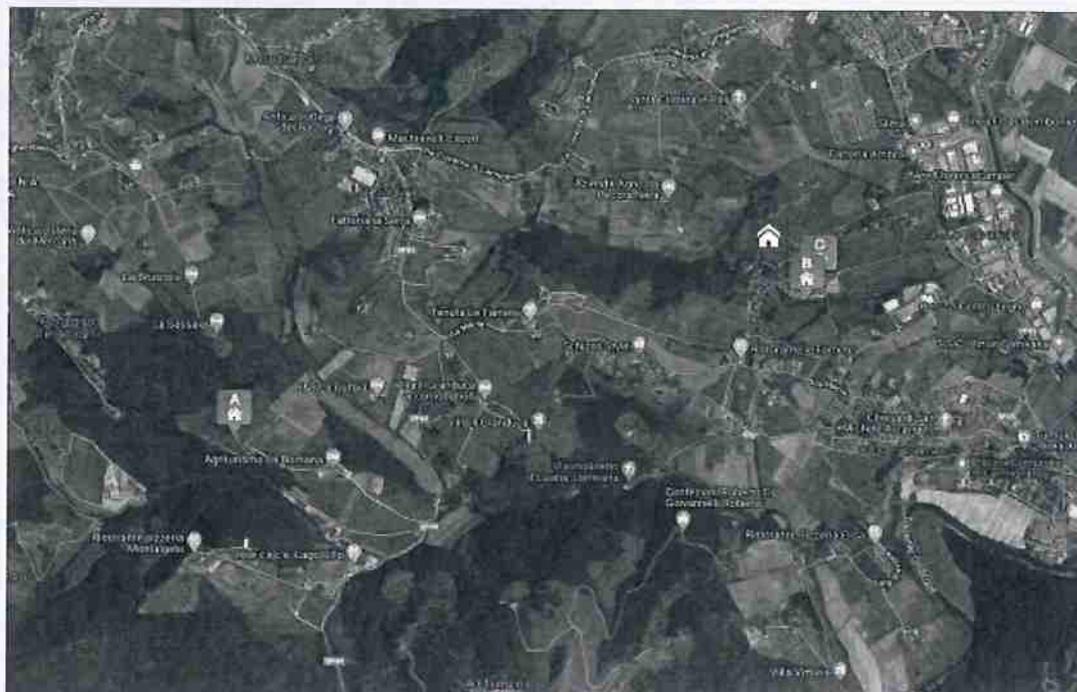
² In questa parte viene calcolato il valore medio pesato delle unità campione (la “pesatura” avviene nella colonna “coeff. di ponderazione” della prima parte della tabella in base all’attendibilità attesa del comparabile): sommatoria prezzi / sommatoria S x CP (superficie x coeff. ponderazione). Con il coefficiente di ponderazione dell’immobile avviene eventualmente un’ulteriore pesatura che è stata valutata come segue: a) nel caso degli “asking price” pari a 0,80, considerando un probabile ribasso per trattativa del 20%, visto la tipicità dell’immobile; b) nel caso dei “selling price” pari a 1,20, considerando che il *subject* è più appetibile, per le sue finiture interne e dotazioni accessorie, dei comparabili utilizzati.



TEKPLAN®

PROGETTAZIONE INVOLUCRI EDILIZI
SERVIZI TECNICI PER L'EDILIZIA

Geom. Giacomo Gacci
Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO
Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67
E-mail: g.gacci@tekplan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it



COMPARABILI FABBRICATI (selling price)

COMPARABILE A - Dati immobile	COMPARABILE A - Street view
<p>Comune: CARMIGNANO Dati catastali: Fg.34 Par.28, Sub.ni 1,2,3,4 Superficie Totale: -- Superficie Totale escl. aree scop.: -- m² Cat./Qualità: A/3 – C/2 Cons.: 10+8,5 vani (A/3) e 123+53m²(C/2) Indirizzo: via Vicinale di Citerna, 51/55 Rendita: 723,04+614,58+254,10+134,12 Piano: T-1-2</p>	 <p>Atto Rep. n° 126.726 del Notaio LA GAMBA del 10.01.2019</p>
COMPARABILE B - Dati immobile	COMPARABILE B - Street view

<p>Comune: CARMIGNANO Dati catastali: Fg.30 Par.600, Sub.ni 3/7 Superficie Totale: 206+42 m² Superficie Totale escl. aree scop.: -- m² Cat./Qualità: A/7 – C/6 Consistenza: 11 vani + 36 m² Indirizzo: via N. Tommasei, 29 Rendita: 1.562,28 + 118,99 Piano: S2-T-1-2</p>	 <p>Atto Rep. n° 36.914 del Notaio DONNINI del 28.02.2019</p>
--	---

COMPARABILE C - Dati immobile	COMPARABILE C - Street view
<p>Comune: CARMIGNANO Dati catastali: Fg.30 Par.328, Sub.ni 500/2 Superficie Totale: -- m² Superficie Totale escl. aree scop.: -- m² Cat./Qualità: A/2 + C/6 Consistenza: 10,5 vani + 24 m² Indirizzo: via Salvemini, 2 Rendita: 2.033,55 + 106,60 Piano: S1-T-1</p>	 <p>Atto Rep. n° 68.118 del Notaio BAFUNNO del 7.11.2019</p>

Inoltre per avere un riscontro basato anche sui valori disponibili nelle banche dati immobiliari, i cosiddetti "comparabili statici", ho proceduto utilizzando come fonte quella offerta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, che nel caso specifico offre riscontri per il Comune di Carmignano, e quella offerta dal sito internet "BorsinoImmobiliare.it", con riferimento alla zona.

Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio

Dati anno 2020	Provincia	Comune	Fascia/Zona	Codice zona	Microzona cat.
Semestre I	Prato	Carmignano	Periferica	D4	Z
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE MERCATO (euro/mq)
		MIN	MAX		MEDIA
Ville e villini	NORMALE	1800	2400	N	2100
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2200	N	1925

Dati dalle Quotazioni Immobiliari del "Il Borsino Immobiliare"

Città	Zona	Ville e villini	
		VALORE MERCATO (euro/mq)	
		MIN	MAX
Carmignano	Semicentrale	1511,85	2066,94

I valori raccolti dalle varie fonti sono stati dal sottoscritto opportunamente corretti e ponderati per gli immobili oggetto di stima con particolare riguardo alla tipologia costruttiva, alla vetustà, al grado di manutenzione e tenendo conto delle qualità estrinseche e intrinseche dei beni da stimare, il profilo statico,

architettonico e costruttivo degli stessi.

Pertanto tenuto conto:

- che la superficie lorda commerciale determinata è pari a circa mq 1.326,00, come indicato al paragrafo C.1;
- che oggetto di stima è l'intera piena proprietà dei beni;
- che le unità immobiliari sono occupate in forza di contratto di locazione;
- che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio per il Comune di Carmignano e la zona ove ricadono gli immobili oggetto di stima indica per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.650,00 a €/mq 2.200,00 (media €/mq 1.925,00), e per ville e villini in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.800,00 a €/mq 2.400,00 (media €/mq 2.100,00);
- che le Quotazioni Immobiliari del "BorsinoImmobiliare.it", indicano per ville e villini in buono stato zona semicentrale valori da €/mq 1.511,85 a €/mq 2.086,94;
- che sentito operatori del mercato immobiliare e riferendosi alla mia esperienza personale e conoscenza dello stesso, studiato anche sulla base degli "asking price" e dei "comparabili dinamici" raccolti, ho appurato che unità immobiliari assimilabili a quella di cui trattasi vengono mediamente vendute con prezzi da €/mq 1.800,00 a €/mq 2.500,00, che rappresenta una "forbice" piuttosto larga, nella cui parte alta può essere collocata la "villa padronale" per le sue particolarità e peculiarità di alto valore, mentre nella parte bassa possono essere collocati i fabbricati accessori aventi caratteristiche più ordinarie;
- che le compravendite hanno subito negli ultimi tempi una significativa generale contrazione determinando una conseguente stagnazione del mercato immobiliare che ha comportato un'ampia offerta;

ritengo equo valutare il più congruo valore di mercato unitario di immobili simili a quelli in oggetto pari a **€/mq 2.500,00**, riferito alla superficie lorda commerciale della "villa padronale", come già detto precedentemente, ovvero **€/mq 1.900,00** riferito alla superficie commerciale delle unità immobiliari accessorie.

J. Valore degli immobili.

Tenuto conto:

- di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" dei beni di cui trattasi;
- dello scopo per cui sono stato chiamato a stimare i beni;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili che vanno a costituire un LOTTO UNICO;
- di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia dei beni ed alla zona in cui essi ricadono;

Si ha:

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE DIREZIONALE – PARTICELLA 38, SUB. 506 + TERRENI

mq 1.141,00 x €/mq 2.500,00 = € 2.852.500,00

UNITA' IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE – PARTICELLA 38, SUB. 507

mq 97,00 x €/mq 1.900,00 = € 184.300,00

UNITA' IMMOBILIARE AD USO LOCALE DI DEPOSITO – PARTICELLA 39, SUB. 1

mq 24,00 x €/mq 1.900,00 = € 45.600,00

UNITA' IMMOBILIARE AD USO LOCALE DI DEPOSITO – PARTICELLA 39, SUB. 3

mq 19,00 x €/mq 1.900,00 = € 36.100,00

UNITA' IMMOBILIARE AD USO LOCALE DI DEPOSITO – PARTICELLA 987

mq 45,00 x €/mq 1.900,00 = € 85.500,00

per un totale di € 3.204.000,00, dal quale si detraggono le spese da sostenere, già contabilizzate nei precedenti paragrafi, come segue:

a detrarre:

1) oneri per la redazione dell'APE	=	- € 700,00
2) oneri per la retrocessione della strada vicinale	=	- € 5.000,00
3) oneri per le opere di rimessa in pristino	=	- € 2.000,00
4) oneri per la sanatoria	=	- € 7.000,00
TOTALE GENERALE	=	€ 3.189.300,00

**VALORE
(arrotondato)**

€ 3.190.000,00 (euro tremilionicentonovantamila/00)

K. Formazione del lotto "unico" con confini e dati catastali.

Intera quota del diritto di piena proprietà di complesso immobiliare ubicato in Carmignano (PO), località "Comeana", via Calcinaia, 36. Trattasi di una **unità immobiliare a destinazione direzionale**, già "villa padronale" per civile abitazione di tipo terra-tetto che prende il nome di "Villa Il Loretino", posta su due piani fuori terra, oltre seminterrato e sottotetto, con annessa un'ampia area scoperta sistemata a giardino, composta da n° 14 (quattordici) vani principali, oltre servizi igienici ed accessori, distribuiti ai quattro livelli collegati fra loro da scale interne. Sono inoltre annessi all'unità: - un'ampia terrazza posta al piano terra e di accesso all'edificio; - un ampio loggiato al piano primo, posto sul lato sinistro per chi osserva il fabbricato dal prospetto frontale; - un piccolo balcone posto sul retro del fabbricato; - un ampio resede di proprietà, posto tutto intorno all'edificio e di accesso alla stessa, sul quale insiste una piscina, con i rispettivi accessori. Completano la proprietà: - un'abitazione di tipo "terra-tetto" posta su due livelli, composta di n° 3 (tre) vani principali (soggiorno/pranzo con angolo cottura e n° 2 camere da letto, oltre servizio igienico e disimpegno vano scala); - un'unità immobiliare ad uso locale di deposito (adibito ad appartamento uso foresteria), posta al piano terra di una porzione di fabbricato di più ampie dimensioni, composta da n° 1 (uno) vano principale, oltre servizio igienico disimpegnato, ripostiglio esterno e piccolo resede di proprietà esclusiva; - un'unità immobiliare ad uso locale di deposito (adibito ad appartamento uso foresteria), posta al piano primo di una porzione di fabbricato di più ampie dimensioni, composta da n° 1 (uno) vano

principale, oltre servizio igienico disimpegnato; - **un'unità immobiliare ad uso locale di deposito** (adibito a limonaia e ricovero piante), costituita da una serra, posta sul tergo della villa, della consistenza di circa mq 75,00, con annessa un'ampia area scoperta, a cui si accede dalla pubblica via Giordano Bruno; - **n° 4 appezzamenti di terreno** contigui fra loro, aventi una superficie totale di mq 14.207,00, posti in adiacenza alla pertinenza del suddetto fabbricato, insieme alla quale costituiscono, di fatto, l'ampio parco del complesso.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano i beni sono distinti nel **Foglio n° 30**, dalla **p.lla 38/sub 506**, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 35 vani catastali, Superficie Catastale mq 1363, Rendita Catastale Euro 15.093,45; **p.lla 38/sub 507**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani catastali, Superficie Catastale mq 100, Rendita Catastale Euro 555,19; **p.lla 39/sub 1**, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq 30, Superficie Catastale mq 36, Rendita Catastale Euro 131,70; **p.lla 39/sub 3**, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq 25, Superficie Catastale mq 32, Rendita Catastale Euro 109,75; **p.lla 987**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq 75, Superficie Catastale mq 189, Rendita Catastale Euro 228,53.

Al Catasto Terreni del Comune di Carmignano i terreni sono distinti nel **Foglio n° 30**, dalla **p.lla 40**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie mq 11.530, R.D. Euro 38,71, R.A. Euro 26,80; **p.lla 511**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie mq 1.640, R.D. Euro 5,51, R.A. Euro 3,81; **p.lla 518**, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie mq 1.025, R.D. Euro 3,18, R.A. Euro 2,65; **p.lla 540**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie mq 912, R.D. Euro 3,06, R.A. Euro 2,12.

Il tutto come pervenuto in virtù di atto di trasferimento di proprietà di immobile a seguito dell'esercizio del diritto di riscatto anticipato rogato Dott. Andrea Lops, notaio in Prato, in data 16 maggio 2020, Rep. n° 274.668, Racc. n° 14.357, registrato a Prato il 3 giugno 2002 al n° 1.238 e ivi trascritto il 22 maggio 2002 al n° 6.251 di R.P..

CONFINI (riferiti all'intero complesso): via Calcinaia su più lati, via Giordano Bruno, proprietà Primavera S.r.l. o suoi aventi causa, proprietà Baldi/Vita o loro aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

PREZZO BASE D'ASTA = **€ 3.190.000,00 (euro tremilionicentonovantamila/00)**

La presente perizia viene prodotta in un originale corredato degli allegati, oltre ad essere depositata attraverso PCT.

Il tutto a evasione dell'incarico affidatoci pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Prato, 7 dicembre 2020

L'Esperto Estimatore

Geom. Giacomo Gacci



Allegati:

1. documentazione fotografica (*allegato "A"*);
2. documentazione catastale (*allegato "B"*);
3. atto di provenienza della proprietà (*allegato "C"*);
4. atti edilizi (*allegato "D"*);
5. contratto di locazione (*allegato "E"*).