

architetto andrea giomi

Prato, 17/01/2022

## **TRIBUNALE DI PRATO**

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA [REDACTED]

AREA ESECUZIONI E FALLIMENTI: R.F.N. 31/2018

SENT. N. 34/2018

## **RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

**CURATORE FALLIMENTARE:**

[REDACTED]

**FALLIMENTO:**

[REDACTED]

CON SEDE IN VIA F. FERRUCCI 95/D  
59100 – PRATO

**IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:**

Porzioni di fabbricato ad uso deposito e posto auto posti in Prato,

Via F. Ferrucci 95/D:

Foglio 52, Particella 855, Sub. 115,123,134;

Viale Montegrappa 278/E:

Foglio 64, Particella 2124, Sub. 21,102,103,104,109,110,111,112,155.

## SOMMARIO

1. PREMESSA
  2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI
  3. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA
  4. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE
  5. CONFORMITÀ URBANISTICA
  6. ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.
  7. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
  8. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE
- ALLEGATI

### 1. PREMESSA

Il sottoscritto architetto Andrea Giomi, nato a Massa Marittima (GR) il 29.04.1970, regolarmente iscritto [REDACTED] con studio in [REDACTED], C.F. [REDACTED] iscritto nel [REDACTED], in data 08/10/2018 ha inviato attraverso posta elettronica certificata l'Accettazione dell'Incarico.

In data 03/01/2019 lo scrivente provvedeva ad eseguire il primo sopralluogo agli immobili posti in Prato, via Ferrucci 95/D. In particolare in questa occasione si riuscì a visitare solo gli immobili posti al piano 5°, particella 855 con subalterni 505 e 507.

In data 26/03/2019, lo scrivente eseguiva il sopralluogo con l'ausilio del curatore fallimentare, il Dott. Zipoli e di un fabbro autorizzato all'apertura delle serrature di cui erano smarrite le chiavi, degli immobili posti in Prato, via Ferrucci 95/D (Foglio 52, Particella 855, Sub: 115,123 e 134) e viale Montegrappa, 278/E (Foglio 64, Particella 2124, Sub: 21, 102, 103, 104, 155, 109, 110, 111 e 112).

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

I riferimenti catastali degli immobili oggetto di stima, sono i seguenti:

Comune di Prato:

1. Garage in via Francesco Ferrucci 87/B, piano interrato, Foglio 52, particella 855, subalterno 115, categoria C/6, classe 6, mq 12, rendita € 91,10;
2. Cantina in via Francesco Ferrucci 87/B, piano interrato, Foglio 52, particella 855, subalterno 123, categoria C/2, classe 6, mq 9, rendita € 34,86;
3. Cantina in via Francesco Ferrucci 87/B, piano interrato, Foglio 52, particella 855, subalterno 134, categoria C/2, classe 6, mq 9, rendita € 34,86;
4. Deposito in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 21, categoria C/2, classe 4, mq 22, rendita € 63,63;
5. Posto Auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 102, categoria C/6, classe 3, mq 20, rendita € 95,03;
6. Posto Auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 103, categoria C/6, classe 3, mq 20, rendita € 95,03;
7. Posto Auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 104, categoria C/6, classe 3, mq 20, rendita € 95,03;
8. Posto Auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 109, categoria C/6, classe 3, mq 13, rendita € 61,77;
9. Posto Auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 110, categoria C/6, classe 3, mq 13, rendita € 61,77;
10. Posto Auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 111, categoria C/6, classe 3, mq 12, rendita € 57,02;
11. Posto Auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 112, categoria C/6, classe 3, mq 13, rendita € 61,77;
12. Posto Auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 155, categoria C/6, classe 3, mq 16, rendita € 76,02;

I suddetti immobili risultano correttamente intestati a:

- [REDACTED], p. Iva [REDACTED] 7 CON SEDE IN PRATO

Vengono allegate *la visura catastale* degli immobili, le *Planimetrie catastali*, *gli Estratti di mappa e gli Elaborati Planimetrici*. (Allegati da 01 a 17)

### 3. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il giorno 26 marzo 2019, con l'ausilio del curatore fallimentare, il Dott. [REDACTED] e di un fabbro autorizzato all'apertura delle serrature di cui erano smarrite le chiavi, il CTU ha potuto visionare e valutare gli immobili oggetto di stima.

Durante l'esame dei luoghi, è stata realizzata opportuna documentazione fotografica che verrà allegata alla presente relazione, come *18\_ Relazione fotografica*.

Per la descrizione seguiremo l'elenco riportato nel capitolo precedente:

1. Garage in via Ferrucci 87/B, piano interrato, Foglio 52, particella 855, subalterno 115. L'immobile è un garage chiuso con un portone basculante, la cui pianta risulta essere trapezoidale, con una superficie misurata di mq. 16,5. Le pareti sono intonacate, così come il soffitto. All'interno abbiamo trovato numerosi oggetti in pessimo stato di conservazione, tra cui vecchi tecnigrafi e documenti organizzati in faldoni. Eviteremo di quantificare il valore dei suddetti oggetti, in quanto decisamente trascurabile se non addirittura commercialmente nullo.
2. Cantina in via Ferrucci 87/B, piano interrato, Foglio 52, particella 855, subalterno 123. L'immobile è una cantina chiusa con una porta metallica, la cui pianta risulta essere rettangolare, con una superficie di circa mq. 10. Le pareti sono intonacate, così come il soffitto. Dalla cantina si accede, attraverso un passaggio dotato di porta, allo scannafosso condominiale. Non si è rinvenuto tra le documentazioni esaminate un diritto di passo per accedere allo scannafosso. All'interno abbiamo trovato numerosi oggetti in pessimo stato



- di conservazione, tra cui vecchie scaffalature e documenti organizzati in faldoni. Eviteremo di quantificare il valore dei suddetti oggetti, in quanto commercialmente nullo.
3. Cantina in via Ferrucci 87/B, piano interrato, Foglio 52, particella 855, subalterno 134. L'immobile è una cantina chiusa con una porta metallica, la cui pianta risulta essere rettangolare, con una superficie di circa mq. 10. Le pareti sono intonacate, così come il soffitto. All'interno abbiamo trovato oggetti in pessimo stato di conservazione, in particolare disegni e lucidi organizzati in tubi di cartone. Eviteremo di quantificare il valore dei suddetti oggetti, in quanto commercialmente nullo.
  4. Deposito in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 21. L'immobile è un deposito chiuso con una porta metallica, la cui pianta risulta essere rettangolare, con una superficie di circa mq. 24. Le pareti sono intonacate, così come il soffitto. Trattasi di un locale posto al di sotto di una rampa carrabile, pertanto il soffitto risulta inclinato, con altezze massime in prossimità dell'ingresso e minime sul lato opposto. All'interno abbiamo trovato oggetti in pessimo stato di conservazione, tra cui vecchi tecnigrafi, scaffalature e documenti organizzati in faldoni. Eviteremo di quantificare il valore dei suddetti oggetti, in quanto decisamente trascurabile se non addirittura commercialmente nullo.
  5. Posto auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 102. L'immobile è un posto auto aperto su tutti i lati, la cui pianta risulta essere rettangolare, con una superficie di circa mq. 19. Si trova a sinistra guardando frontalmente il lato delle rampe carrabili. All'interno della superficie non sono riprodotti numerazioni o sigle.
  6. Posto auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 103. Identico e adiacente al precedente. L'immobile è un posto auto aperto su tutti i lati, la cui pianta risulta essere rettangolare, con una superficie di circa mq. 19. Si trova a sinistra guardando frontalmente il lato delle rampe carrabili. All'interno della superficie non sono riprodotti numerazioni o sigle.
  7. Posto auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 104. L'immobile è un posto auto aperto su tutti i lati, la cui pianta risulta essere rettangolare, con una superficie di circa mq. 19. Contiene nella sua sagoma due

pilastrini strutturali dell'edificio. Si trova a sinistra guardando frontalmente il lato delle rampe carrabili. All'interno della superficie non sono riprodotti numerazioni o sigle.

8. Posto auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 109. L'immobile è un posto auto aperto su tutti i lati, la cui pianta risulta essere rettangolare, con una superficie di circa mq. 13. Si trova in posizione opposta al lato delle rampe carrabili. All'interno della superficie è riprodotto il numero "11".
9. Posto auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 110. Identico e adiacente al precedente. L'immobile è un posto auto aperto su tutti i lati, la cui pianta risulta essere rettangolare, con una superficie di circa mq. 13. Si trova in posizione opposta al lato delle rampe carrabili. All'interno della superficie è riprodotto il numero "12".
10. Posto auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 111. Identico e adiacente al precedente. L'immobile è un posto auto aperto su tutti i lati, la cui pianta risulta essere rettangolare, con una superficie di circa mq. 13. Si trova in posizione opposta al lato delle rampe carrabili. All'interno della superficie è riprodotto il numero "13".
11. Posto auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 112. Identico e adiacente al precedente. L'immobile è un posto auto aperto su tutti i lati, la cui pianta risulta essere rettangolare, con una superficie di circa mq. 13. Contiene nella sua sagoma due pilastri strutturali dell'edificio. Si trova in posizione opposta al lato delle rampe carrabili. All'interno della superficie è riprodotto il numero "14".
12. Posto auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 155. L'immobile è un posto auto aperto su tutti i lati, la cui pianta risulta essere rettangolare, con una superficie di circa mq. 15. Si trova a sinistra guardando frontalmente il lato delle rampe carrabili. All'interno della superficie non sono riprodotti numerazioni o sigle.

#### 4. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Le unità immobiliari denominate nella presente perizia come 1, 2 e 3, situate in via Ferrucci 87/B, secondo il Piano Operativo del Comune di Prato, ricadono in zona con tipo di intervento TR.2 (Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale). (*Allegato 19*)

Le unità immobiliari denominate nella presente perizia come 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12, situate in viale Montegrappa 278/E, secondo il Piano Operativo del Comune di Prato, ricadono in zona con tipo di intervento TP.5 (Tessuti urbani monofunzionali commerciale/direzionale/turistico-ricettivo). (*Allegato 20*)

#### 5. CONFORMITA' URBANISTICA

A) Relativamente agli immobili denominati nella presente perizia come 1, 2 e 3, situate in via Ferrucci 87/B, sono state presentate al Comune di Prato le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'intero condominio:

- 1) In data 02/07/1988, viene presentata la Concessione Edilizia con P.G. n 37213, Busta ST-888-1988;
- 2) Con PG. 5830 del 07/02/1990, viene presentata una Variante in corso d'Opera alla precedente concessione, Busta: ST-141-1990;
- 3) Con PG. 11196 del 16/03/1991, viene presentata una Variante in corso d'Opera alla precedente concessione, Busta: ST-145-1991;
- 4) Con PG. 32649 del 19/07/1994, viene presentata una VARIANTE AI SENSI DELL' ART. 15 DELLA L. 47/1985 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA P.G. N. 37213/1988 (Variante Finale), Busta: 02-375-1994;
- 5) Con PG. 90080 del 31/12/1997, viene depositata la Pratica di Abitabilità per gli immobili oggetto delle precedenti pratiche, Busta: ABAG-90080-1997.

B) Relativamente agli immobili denominati nella presente perizia come 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12, situate in viale Montegrappa 278/E, sono state presentate al Comune di Prato le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'intero condominio:

- 1) Con PG. 48966 del 16/10/1987, viene presentata la Concessione Edilizia per la costruzione del complesso immobiliare di cui i nostri immobili fanno parte, Busta 02-1306-1987;
- 2) Con PG. 59073 del 24/12/1992, viene presentata una Variante in corso d'Opera alla precedente concessione, Busta: 02-864-1992;
- 3) Con PG. 14070 del 06/04/1991, viene presentata una Variante in corso d'Opera alla precedente concessione, Busta: ST-195-1991;
- 4) Con PG. non presente, viene depositata la Pratica di Abitabilità per gli immobili oggetto delle precedenti pratiche, Busta: ABAG-12056-1994.

Si dichiara la conformità urbanistica degli immobili in oggetto.

## 6. ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.

Le unità immobiliari in oggetto non sono sottoposte a vincoli di tutela artistica, storica, alberghiera, di inalienabilità o indivisibilità.

## 7. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

### Parte 1 . Immobili situati in via Ferrucci 87/B.

Relativamente agli immobili denominati nella presente perizia al numero 1, 2 e 3, situati in via Ferrucci 87/B, riportiamo il seguente elenco delle sole iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come elencate nell'ispezione ipotecaria n. T389014 del 13/01/2022, con periodo di ispezione dal 01/01/2020 ad oggi, allegata alla presente perizia (*Allegato 21*):

- A. TRASCRIZIONE al Registro Part. 301 e Registro Gen. 388 del 10/01/2002.  
Fusione di Società.  
Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED] in data 28/12/2001, Repertorio n. 268583.
- B. TRASCRIZIONE al Registro Part. 4781 e Registro Gen. 8500 del 24/06/2003.  
Trasformazione di Società.  
Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED] in data 09/06/2003, Repertorio n. 290916.
- C. TRASCRIZIONE al Registro Part. 8226 e Registro Gen. 16397 del 19/10/2007.  
Verbale di Pignoramento immobili.  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Prato in data 20/09/2007, Repertorio n. 3917.  
Con Annotazione n. 2242 del 21/12/2009 avviene la Cancellazione.
- D. ISCRIZIONE al Registro Part. 454 e Registro Gen. 2831 del 29/03/2013.  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Prato in data 26/07/2012, Repertorio n. 3885.  
Con Annotazione n. 1900 del 06/11/2015 avviene la Cancellazione Totale.
- E. TRASCRIZIONE al Registro Part. 396 e Registro Gen. 512 del 19/01/2015.  
Trasformazione di Società.  
Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED] in data 30/12/2014, Repertorio n. 1970/1514.
- F. ISCRIZIONE al Registro Part. 2338 e Registro Gen. 12783 del 17/11/2016.  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Prato in data 19/10/2016, Repertorio n. 3593/2016.  
Con Annotazione n. 1352 del 03/08/2020 avviene una Restrizione dei beni.  
Con Annotazione n. 2019 del 24/11/2021 avviene una ulteriore Restrizione dei beni.
- G. TRASCRIZIONE al Registro Part. 6251 e Registro Gen. 9023 del 31/07/2018.  
Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Prato in data 24/04/2018, Repertorio n. 34.

Parte 2 . Immobili situati in viale Montegrappa 278/E.

Relativamente agli immobili denominati nella presente perizia al numero 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12, situati in viale Montegrappa 278/E, riportiamo il seguente elenco delle sole iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come elencate nell'ispezione ipotecaria n. T391087 del 13/01/2022, con periodo di ispezione dal 01/01/2020 ad oggi, allegata alla presente perizia (*Allegato 21*):

A. TRASCRIZIONE al Registro Part. 4781 e Registro Gen. 8500 del 24/06/2003.

Trasformazione di Società.

Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED] in data 09/06/2003, Repertorio n. 290916.

B. TRASCRIZIONE al Registro Part. 186 e Registro Gen. 299 del 12/01/2005.

Fusione di Società per incorporazione.

Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED] in data 15/12/2004, Repertorio n. 46996.

C. TRASCRIZIONE al Registro Part. 1875 e Registro Gen. 3349 del 14/03/2005.

Atto di Compravendita.

Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED] in data 10/03/2005, Repertorio n. 24028/3771.

D. ISCRIZIONE al Registro Part. 2093 e Registro Gen. 7599 del 28/05/2005.

Ipoteca Volontaria a garanzia di Finanziamento.

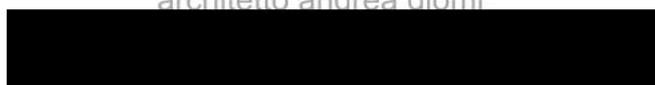
Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED] in data 27/05/2005, Repertorio n. 24763/3895.  
Con Annotazione n. 1924 del 30/09/2010 avviene la Cancellazione Totale.

E. TRASCRIZIONE al Registro Part. 8226 e Registro Gen. 16397 del 19/10/2007.

Verbale di Pignoramento immobili.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Prato in data 20/09/2007, Repertorio n. 3917.

Con Annotazione n. 2242 del 21/12/2009 avviene la Cancellazione.



F. TRASCRIZIONE al Registro Part. 2307 e Registro Gen. 4005 del 01/04/2008.

Atto di Compravendita.

Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED] in data 28/03/2008, Repertorio n. 32240/5819.

G. ISCRIZIONE al Registro Part. 454 e Registro Gen. 2831 del 29/03/2013.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Prato in data 26/07/2012, Repertorio n. 3885.

Con Annotazione n. 1900 del 06/11/2015 avviene la Cancellazione Totale.

H. TRASCRIZIONE al Registro Part. 296 e Registro Gen. 399 del 17/01/2014.

Atto di Compravendita.

Pubblico ufficiale: [REDACTED] in data 23/12/2013, Repertorio n. 34831/14599.

I. TRASCRIZIONE al Registro Part. 396 e Registro Gen. 512 del 19/01/2015.

Trasformazione di Società.

Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED] in data 30/12/2014, Repertorio n. 1970/1514.

J. ISCRIZIONE al Registro Part. 2338 e Registro Gen. 12783 del 17/11/2016.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Prato in data 19/10/2016, Repertorio n. 3593/2016.

Con Annotazione n. 1352 del 03/08/2020 avviene una Restrizione dei beni.

Con Annotazione n. 2019 del 24/11/2021 avviene una ulteriore Restrizione dei beni.

K. TRASCRIZIONE al Registro Part. 6251 e Registro Gen. 9023 del 31/07/2018.

Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Prato in data 24/04/2018, Repertorio n. 34.

## 8. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari sono state valutate con il metodo comparativo analogico basato sui valori attuali di mercato, sui prezzi unitari a metro quadrato e su ogni altro costo accertabile, reputato come procedimento più attendibile. Tale criterio si basa sul rilevamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare nella zona al fine di individuare il più probabile valore dei beni in analisi.

Ai prezzi unitari si operano mediazioni e correzioni con indici determinati in base alle caratteristiche soggettive, alla vetustà dei beni, alla reale redditività, alle condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato e delle singole unità immobiliari e la possibilità di godimento delle stesse.

Si precisa che gli oggetti rinvenuti negli ambienti oggetto di stima e sommariamente indicati al punto 3, sono stati considerati privi di valore e pertanto non valutati nella presente elencazione:

1. Garage in via Ferrucci 87/B, piano interrato, Foglio 52, particella 855, subalterno 115; considerando il valore di mercato dei box di circa 950 €/mq, il valore dell'immobile si stima in 16,50 mq x 950,00 €/mq = **15.675,00 €**;

2. Cantina in via Ferrucci 87/B, piano interrato, Foglio 52, particella 855, subalterno 123; considerando il valore di mercato delle cantine di circa 500 €/mq, il valore dell'immobile si stima in 10,00 mq x 500,00 €/mq = **5.000,00 €**;

3. Cantina in via Ferrucci 87/B, piano interrato, Foglio 52, particella 855, subalterno 134; considerando il valore di mercato delle cantine di circa 500 €/mq, il valore dell'immobile si stima in 10,00 mq x 500,00 €/mq = **5.000,00 €**;

4. Deposito in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 21; considerando il valore di mercato delle cantine di circa 500 €/mq, il valore dell'immobile si stima in 24,00 mq x 500,00 €/mq = **12.000,00 €**;

5. Posto Auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 102; considerando il valore di mercato dei posti auto coperti di circa 800 €/mq, il valore dell'immobile si stima in 19,00 mq x 800,00 €/mq = **15.200,00 €**;



6. Posto Auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 103; considerando il valore di mercato dei posti auto coperti di circa 800 €/mq, il valore dell'immobile si stima in 19,00 mq x 800,00 €/mq = **15.200,00 €**;

7. Posto Auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 104; considerando il valore di mercato dei posti auto coperti di circa 800 €/mq, il valore dell'immobile si stima in 19,00 mq x 800,00 €/mq = **15.200,00 €**;

8. Posto Auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 109; considerando il valore di mercato dei posti auto coperti di circa 800 €/mq, il valore dell'immobile si stima in 13,00 mq x 800,00 €/mq = **10.400,00 €**;

9. Posto Auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 110; considerando il valore di mercato dei posti auto coperti di circa 800 €/mq, il valore dell'immobile si stima in 13,00 mq x 800,00 €/mq = **10.400,00 €**;

10. Posto Auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 111; considerando il valore di mercato dei posti auto coperti di circa 800 €/mq, il valore dell'immobile si stima in 13,00 mq x 800,00 €/mq = **10.400,00 €**;

11. Posto Auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 112; considerando il valore di mercato dei posti auto coperti di circa 800 €/mq, il valore dell'immobile si stima in 13,00 mq x 800,00 €/mq = **10.400,00 €**;

12. Posto Auto in viale Montegrappa 278/E, secondo piano interrato, Foglio 64, particella 2124, subalterno 155; considerando il valore di mercato dei posti auto coperti di circa 800 €/mq, il valore dell'immobile si stima in 15,00 mq x 800,00 €/mq = **12.000,00 €**.

Alla luce dei valori sopra esposti, possiamo definire la somma delle stime dei beni descritti e oggetto della presente perizia in:

€ (15.650,00 + 5.000,00 + 5.000,00 + 12.000,00 + 15.200,00 + 15.200,00 + 15.200,00 + 10.400,00 + 10.400,00 + 10.400,00 + 10.400,00 + 12.000,00) = **€ 136.850,00**

Prato, 17/01/2022

GIOMI ANDREA



il CTU

\_\_\_\_\_  
architetto Andrea Giomi

architetto andrea giomi



**Allegati:**

- 01\_ Visure catastali
- 02 - 13 Planimetrie catastali
- 14\_ Estratto di mappa catastale Via Ferrucci
- 15\_ Estratto di mappa catastale Viale Montegrappa
- 16\_ Elaborato planimetrico Via Ferrucci
- 17\_ Elaborato planimetrico Viale Montegrappa
- 18\_ Elaborato fotografico
- 19\_ Piano Operativo Via Ferrucci
- 20\_ Piano operativo Viale Montegrappa
- 21\_ Ispezioni Ipotecarie