

progettazione e servizi di architettura ed urbanistica  
STUDIO DONNAMARIA  
gian pietro bartolini architetto

Tribunale di Firenze - sez. fallimentare  
R.F. 26/2015 - Sent. 29/2015

Giudice dott.ssa Rosa Selvarolo (ex dr.ssa I.Mariani)

Curatore Fallimentare dott. G. Sismondi

*Deposito PCT del 08/07/2015*

Il sottoscritto dott. arch. Gian Pietro Bartolini, con studio professionale in Firenze, via G. Modena 21, nominato C.T. per la Procedura in epigrafe in data 09/02/2015 (vd. All. A) rimette la seguente RELAZIONE DI STIMA redatta secondo le disposizioni impartite dal G.D., riguardante una porzione del complesso immobiliare già denominato "Villa Sant'Anna" posto in Prato, via G. D'Annunzio 8-10-12, proprietà ..... e come di seguito composta:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

VERIFICA DEI LUOGHI (02/04/15 - 05/05/15)

SITUAZIONE URBANISTICA

PROVENIENZA

ISCRIZIONI-TRASCRIZIONI

CRITERIO DI STIMA - DETERMINAZIONE CONSISTENZA

DETERMINAZIONE VALORI

Allegati: A - Decreto nomina; B - Doc. catastale; C - Elaborato grafico resedi esterni (Tav. 6); D - Doc. fotografica verifica luoghi (D/1- D/2); E - Doc. fotografica pratiche burocratico-amministrative (E/1-E/2-E/3); F - Doc. fotografica Abitabilità - Relazione illustrativa - Comunicazioni e Integrazioni - Conformità Impianti (F/1-F/2-F/3-F/4); G - Elaborato grafico difformità edilizie; H - Certificato Destinazione Urbanistica; I - iscrizioni/Trascrizioni (I/1-I/2); L - Immagine Google Earth; M - Elaborati grafici conteggi superfici (Tav. 1/2/3/4/5); N - Planimetrie con riferimento locali; O - Computo oneri di ripristino



Italia 50121 firenze / 21 via g. modena - tel. 055 577226 - fax 055 575246

gpbark@studiodonnamaria.it

C.F. BRT GPT 58D17 D612Z - P. IVA 02147310482

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare di seguito descritto si compone di tre distinte unità identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (vd. all. B)

come segue:

Unità A - Fg. 53, p.lla 48, sub. 512, cat. A/8, cl. 3, cons. 27,5 vani, R.C.

€ 7.314,32, via G. D'Annunzio n.c. 8-10-12, P.T.-1-2; variazione nel classamento del 08/08/11, n. 12071.1/2011, in Atti dal 08/08/11 (prot. n. PO0078282)

Unità B - Fg. 53, p.lla 48, sub. 513, cat. A/8, cl. 1, cons. 10,5 vani, R.C.

€ 2.033,55, via G. D'Annunzio n.c. 8-10-12, P.T.; variazione nel classamento del 08/08/11, n. 12071.1/2011 in Atti dal 08/08/11 (prot. n. PO0078282)

Unità C - Fg. 53, p.lla 204, sub. 509, cat. C/6, cl. 5, cons. m<sup>2</sup> 279, R.C.

€ 1.815,55, via G. D'Annunzio n.c. 8-10-12, P.T.; variazione nel classamento del 08/08/11, n. 12071.1/2011 in Atti dal 08/08/11 (prot. PO0078282)

Tuttavia l'intero compendio contempla anche cospicui terreni limitrofi "a parco" identificati quali "beni comuni non censibili" (vd. all. C), ossia la p.lla 48/514 del Fg. 53 (porzione rossa + porzione gialla), unitamente alla p.lla 204/510 (porzione azzurra + porzione grigia), oltre la p.lla 204/507 per la porzione denominata quale "giardino esclusivo" dell'Unità A (porzione verde); complessivamente i *bcnc* constano di mq. 5.615

VERIFICA DEI LUOGHI (02/04/2015 - *vd. all. D/1*)

L'accesso a tutto il compendio avviene tramite un ingresso carraio (n.c. 10) e pedonale (n.c. 8-12) su via D'Annunzio che, geometricamente, si presenta quale deformata pressoché trapezoidale del muro di cinta sulla pubblica via (*vd. foto 1-2-3*); aperto il cancello, dotato di movimentazione automatica (*vd. foto 4*), un vialetto alberato con direzione pressoché rettilinea, conduce all'unità principale (*vd. foto 5-6-7-8*) che si struttura su due piani fuori terra, oltre seminterrato, evidenziato da basse finestre lucifere che prospettano il piazzale di accesso meccanizzato.

Un'ampia scala con balaustra a colonna in pietra bianca (*vd. foto 9-10*) consente l'accesso ad una quota più alta lastricata in analogo materiale lapideo, con un decoro geometrico di rigiro e illuminazione incassata nel pavimento, e funge da terrazza prospiciente l'ingresso di rappresentanza (*vd. foto 11-12-13*). Sul lato sx rispetto al fronte principale e comunque alla stessa quota, si espande la medesima terrazza con forma a L e con caratteristiche del tutto simili alla porzione precedentemente descritta (*vd. foto 14-15*) costituendo il lastrico di copertura della sottostante unità e rendendo possibile il pieno godimento del panorama sulla città sottostante (*vd. foto 16-17*) e sul paesaggio limitrofo (*vd. foto 18*) ma anche sull'"hortus conclusus" definito dagli stessi edifici (*vd. foto 19*) che compongono la proprietà.

La porzione più a ridosso dell'unità principale presenta un manufatto edilizio, con attrezzatura per cucina esterna (*vd. foto 20*).

Tornando all'ingresso principale, con portoncino a lunetta centinata e sormontato da una terrazza sostenuta da due colonne in marmo (vd. foto 21), si ha accesso ad un locale con vani finestra posti in posizione simmetrica sul fronte opposto (vd. foto 22), mentre sul lato sx si trovano due porte a doppia anta con al centro una grande scala semi-elicoidale rivestita in marmo bianco venato (vd. foto 23-24-25); sulla sx un soggiorno, con accesso garantito sempre da due porte a doppia anta (vd. foto 26-27).

Sempre dall'ingresso tramite un corridoio (vd. foto 28) si ha luogo, in fondo a sx, alla cucina (vd. foto 29-30) dotata di ripostiglio e pilozzo (vd. foto 31); sul lato dx, proseguendo il corridoio, abbiamo, da sx a dx, la porta di accesso all'impianto elevatore (vd. foto 32), la porta di accesso a antibagno e bagno (entrambi caratterizzati da un parato rigato verde/nero - vd. foto 33-34) oltre, ancora con porta a doppia anta, un ulteriore locale adibito a studio con ben tre finestre prospettanti l'esterno (vd. foto 35-36). Tornando sui nostri passi verso l'ingresso, a cui risulta collegato direttamente, abbiamo un locale adibito a sala da pranzo (vd. foto 37), con intonaco caratterizzato da decori floreali a rilievo.

Percorrendo la già citata scala centrale in marmo che poi collega i tre piani dell'immobile (vd. foto 38, si perviene al secondo piano, con sbarco in una zona giorno del tutto simile a quella del piano sottostante (vd. foto 39); a questo locale risulta collegata, tramite due vani porta a due ante,

una camera matrimoniale (*vd. foto 39-40*) corredata di vano spogliatoio e bagno esclusivo (*vd. foto 41-42-43*) con vasca, wc e bidet sospesi e lavabo doppio. Sul lato sx rispetto allo sbarco della scala si sviluppa un corridoio di distribuzione (*vd. foto 44*) ad altre tre camere sempre dotate di spogliatoio e bagno privato, illustrate dalla documentazione fotografica partendo da sx (la prima delle camere *vd. foto 45-46-47*, la seconda *vd. foto 48-49-50-51*, la terza *vd. foto 52-53-54-55*).

La medesima scala sopra menzionata conduce anche al piano terreno, che si trova parzialmente interrato sul lato dx rispetto allo sbarco della scala medesima, ove un locale caratterizzato da pavimento in marmo bianco venato con inserti di colore giallo (*vd. foto 56-57*) costituisce la distribuzione a tutto il piano; sul lato dx un piccolo spogliatoio (*vd. foto 58*), sul lato sx un corridoio (*vd. foto 59*) con anti-wc e wc finiti con un intenso colore grigio (*vd. foto 60*) e da questo, proseguendo oltre il vano porta di accesso all'impianto elevatore (*vd. foto 61-62*), un locale di servizio/office (*vd. foto 63*) che dà luogo anche al vano tecnico del medesimo impianto elevatore (*vd. foto 64*), la cucina di servizio a piano caratterizzata da toni cromatici grigi, con pavimento arricchito da un decoro geometrico (*vd. foto 65-66*).

Percorrendo il corridoio a ritroso sul lato sx un'apertura libera centinata (*vd. foto 67*) introduce a un ampio locale (catastalmente denominato "cantina"), di fatto un salone corredata da caminetto sul fronte

opposto (vd. foto 68-69), poi in diretto collegamento con il piazzale esterno prospettante la valle, sia tramite le finestre (vd. foto 70-71) e uscita con la parte sottostante la scala monumentale (vd. foto 72-73).

Sul lato lungo sul fronte opposto si torna all'ampio disimpegno della scala interna (vd. foto 74), mentre da un'ulteriore porta posta sul lato sx si ha accesso a due vani contigui, senza illuminazione naturale, adibiti l'uno a spazio di lavoro-studio (vd. foto 75-76), l'altro a deposito (vd. foto 77).

Si provvede comunque a descrivere lo spazio esterno pertinenziale in quota parte catastalmente identificata e attribuita alle tre unità che costituiscono il compendio immobiliare oggetto di stima; trattasi di percorsi adibiti alla viabilità meccanizzata di servizio e pedonale (vd. foto 78-79-80-81) in battuta di cemento misto ghiaia e cordonato, area a parcheggio, sul lato sx, nelle immediate prossimità del cancello (vd. foto 82-83-84-85-86), ampie superfici trattate a prato con siepi e alberatura di medio ed alto fusto (vd. foto 87-88-89).

Risulta pertanto completata la verifica dei luoghi per quanto concerne questa porzione della Proprietà, successivamente denominata Unità A.

VERIFICA DEI LUOGHI (05/05/15 - *vd. all. D/2*)

La porzione di immobile che ora si va a documentare (denominata Unità B), contigua a quella precedentemente descritta, si sviluppa su un solo piano fuori terra, con l'ingresso dal resede nella immediata prossimità dell'accesso all'autorimessa posta al termine della rampa collegata alla viabilità meccanizzata del giardino fino a via D'Annunzio (*vd. foto 90-91-92-93-94*). Tale resede, delimitato frontalmente da una ringhiera con cancelletto in ferro, è corredato da siepi di varia natura oltre al camminamento pedonale (*95-96-97*), mentre nella parte finale opposta si trova un'attrezzatura di cucina all'aperto in muratura (*vd. foto 98*), con pavimento lastricato in pietra grigia e una tettoia con montanti e traversi in legno e copertura a incanniccato (*vd. foto 99*), mentre nella parte posteriore del medesimo manufatto edilizio si trovano contatori e sezionatori utenze.

Superato il portoncino di ingresso si ha accesso alla zona giorno, separata dal medesimo da una struttura bassa in muratura ed un pilastro con cornici di rigiro (*vd. foto 100*) che si ripetono diffusamente in tutti i locali (*vd. foto 101*); dal soggiorno accede ad un piccolo disimpegno (*vd. foto 102*) ove, sul lato sx, una porta dà luogo a anti-wc e wc (*vd. foto 103-104*) con lavabo e wc. Proseguendo oltre, sempre sulla sx, si apre la zona pranzo (*vd. foto 105-106*), con due porte-finestre contrapposte e da questa, tramite una porta a due ante, alla cucina (*vd. foto 107*), dotata di office (due distinti locali) con lavanderia e pilozzo (*vd. foto 108-109*).

La zona notte si sviluppa frontalmente rispetto al portoncino di ingresso (vd. foto 110) con i locali che si aprono sul lato sx rispetto al senso di percorrenza; quindi abbiamo una camera (vd. foto 111), una ulteriore con anticamera e bagno a doppio lavabo, wc, bidet e doccia (vd. foto 112-113), una ulteriore con caratteristiche del tutto simili (vd. foto 114), anche se il vano risulta sensibilmente più grande (vd. foto 115-116). Da tale locale si ha accesso ad un vano guardaroba completamente attrezzato sui quattro lati (vd. foto 117). Il corridoio di distribuzione termina con una porta a due ante che dà luogo ad altra unità, precisamente l'Unità C (vd. foto 118).

Si completa la documentazione fotografica con alcuni scatti fotografici che documentano l'esterno (vd. foto 119) fino alla corte esclusiva, caratterizzata da due grandi aiuole simili e delimitata da un paramento in muratura asolato con tre aperture rettangolari prospettanti la sottostante valle, con due settori di accesso centinati ai vertici esterni (vd. foto 120-121-122).

La sessione si trasferisce a documentare l'unità immobiliare denominata autorimessa (C/6 - Unità C) il cui ingresso principale avviene dal piazzale contiguo l'accesso all'unità precedentemente descritta (vd. foto 123) per cui, percorso il primo tratto rettilineo per oltre 20 mt. di profondità, un vano porta sul lato dx dà luogo ad una porzione di immobile allestita come piccolo appartamento, di natura abusiva (infatti non rappresentato nella

documentazione grafica disponibile), come ammesso dalla stessa sig.ra XXX; si provvede quindi ad alcuni scatti fotografici e alle misurazioni del caso. A seguire abbiamo sul lato dx una cucina completamente attrezzata (vd. foto 124) aperta sullo spazio soggiorno-pranzo (vd. foto 125) il tutto separato da un setto color rosso vivo con anta a scomparsa che immette nella "zona notte" (vd. foto 126) dotata di bagno con lavabo con mobile a incasso e piano in marmo giallo, bidet, wc con dispositivo Sanitrit e doccia (vd. foto 127-128). A seguire le due camere passanti, entrambe con attrezzatura armadio in laminato bianco (vd. foto 129-130-131-132): si evidenzia che gli ambienti fin qui descritti non presentano requisiti di abitabilità circa i rapporti aero-illuminanti, essendo dotati esclusivamente di finestre con apertura a vasistas a filo soffitto (vd. foto 133).

Tornando nel disimpegno di distribuzione caratterizzato da un'ampia armadiatura patinata color tortora (vd. foto 134) si perviene ad una zona ripostiglio/lavanderia/stireria (vd. foto 135-136-137) con un ulteriore ripostiglio; in questa zona, in tre distinti locali, troviamo le attrezzature impiantistiche che servono l'unità principale (A) locata alla sig.ra XXX, quali caldaia (vd. foto 138-139), cisterna con autoclave (vd. foto 140), armadio elettrico con sezionatori di zona (vd. foto 141); in quest'ultimo vano, come si può vedere, si trova anche un armadio blindato incassato nella muratura (vd. foto 142).

A livello di finitura si può dire che l'intero compendio, in particolare le Unità A e B, presentano indubbiamente materiali di pregio con una progettazione molto accurata; pavimenti in parquet di rovere con finitura naturale posti in opera con disegni specifici per valorizzare ogni singolo ambiente, analogamente ai marmi dei bagni. Le pareti e i soffitti finiti a gesso e tinteggiati, sono percorsi da modanature e scorniciature in ogni ambito con una forte sottolineatura della qualità del decoro e del segno architettonico.

Gli impianti, come del resto l'intera ristrutturazione, risalgono neppure a dieci anni orsono, evidentemente in buona efficienza d'uso.

---

#### SITUAZIONE URBANISTICA (vd. all. E)

Immobile di remota edificazione che è stato oggetto in tempi recenti di molteplici interventi di ristrutturazione e/o risanamento con relative pratiche burocratico-amministrative come di seguito sinteticamente descritto (info desunte da *Relazione Illustrativa* a firma geom. L. Coppi del 08/02/2011 - vd. all. F/2):

Autorizzazione edilizia n. 03-10214/1994 P.E., P.G. n. 30594 del 06/07/1994

D.I.A.E. n. ON-1501/1995 P.E., P.G. n. 32461 del 26/05/95

Condono Edilizio n. 3-2450/1995 P.E., P.G. n. 12102 del 01/03/95

Condono Edilizio n. 3-2483/1995 P.E., P.G. n. 12135 del 01/03/95

Condono edilizio n. 3-2579/1995 P.E., P.G. n. 12650 del 02/03/95 (tutti e tre i condoni risultano non integrati)

C.E. in Sanatoria ai sensi art. 13 L. 47/85 n. 07-47/1999 P.E., P.G. n. 87946 del 25/11/98

C.E. in Sanatoria ai sensi art. 13 L. 47/85 n. 06-280/1999 P.E., P.G. n. 87941 del 25/11/98

C.E. in Sanatoria ai sensi art. 13, L. 47/85 n. 06-281/1999 P.E., P.G. n. 87944 del 25/11/98, rilasciata in data 06/02/2003

C.E. in Sanatoria ai sensi art. 13 L. 47/85 n. 06-282/1999 P.E., P.G. n. 87947 del 25/11/1998

C.E. in Sanatoria ai sensi art. 13 L. 47/85 n. 07-283/1999 P.E., P.G. n. 92226 del 15/12/1998

Condono Edilizio n. C04-363/2004 P.E., P.G. n. 80908 del 10/12/2004

Condono Edilizio n. C04-364/2004 P.E., P.G. n. 80911 del 10/12/2004

Condono Edilizio n. C04-365/2004 P.E., P.G. n. 80915 del 10/12/2004

D.I.A.E. n. 422/2007 P.E., P.G. n. 13080 del 12/02/2007 (*vd. all. E/1*) con Fine Lavori P.G. 5660 del 14/01/2011 (*all. E/2*)

D.I.A.E. Variante in C.O. n. 2577/2007 P.E., P.G. n. 73797 del 30/07/2007

D.I.A.E. n. 1185/2008 P.E., P.G. n. 50251 del 17/04/2008 con Fine Lavori P.G. 5663 del 14/01/2011 (*all. E/3*)

Variante art. 45 R.E. n. 1768/2010 P.E., P.G. n. 81749 del 22/06/2010

Variante art. 45 R.E. n. 120/2011 P.E., P.G. n. 5659 del 14/01/2011 (VARIANTE FINALE).

Per tale immobile è stata inoltre comunicata ordinanza di irrogazione di sanzione pecuniaria urbanistico-edilizia e paesaggistico-ambientale e di contributo di concessione per opere di ristrutturazione edilizia non ripristinabili in data 04/04/2002, P.G. 20843

E' stato inoltre possibile reperire la Certificazione di Abitabilità (vd. all. F/1-F/2-F/3) con attestazioni e Certificazioni di Legge relative (vd. all. F/4); come si può facilmente desumere dall'elaborato grafico facente parte integrante della nota trasmessa a Comune di Prato quale "Comunicazioni ed Integrazioni" in data 08/4/2011 a firma del geom. L. Coppi (vd. all. F/3), lo spazio circostante le unità immobiliari (resedi e viabilità interna), non risulta rappresentato nella sua attuale conformazione fisica, in specie per quanto concerne il parcheggio privato a ridosso del confine su via D'Annunzio.

Si segnala che per l'Unità C sono state rinvenute difformità descritte fotograficamente nel verbale di verifica dei luoghi del 05/05/2015 (vd. all. D/2 - foto da 123 a 142) e graficamente nell'all. G.

Si allega infine il Certificato di Destinazione Urbanistica riguardante i beni oggetti di stima (vd. all. H).

---

#### PROVENIENZA

Atto Notaio D'Ambrosi n. 34200/14127 del 25/06/07

A xxxxxxxx- propr. per

1000/1000 fino al 21/03/2001 - derivante da Atto Notaio Balestri dott.

Stefano del 03/11/1993, sede Prato, Trascr. n. 5004.1/1993 in atti dal

19/02/1998, rep. n. 110861

A xxxxxxxx- propr. per 1/1 fino al 03/11/1993 -

derivante da Scrittura Privata Atto Notaio Balestri dott. Stefano del

22/12/1990, voltura n. 4675.1/1991 in atti dal 14/09/2001 (prot. n. 80425), rep. n. 97364, Reg. UR Prato al n. 214 del 11/01/1991. ESEGUITA  
AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA

A xxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- propr. Fino al 22/12/1990 - derivante da Atto Notaio Zilletti

del 10/04/1974, voltura n. 2986.1/1974 in atti dal 13/09/1994, rep. n. 9664, reg. Empoli, volume 151 n. 1497 del 30/04/1974

---

#### ISCRIZIONI TRASCRIZIONI (vd. all. I)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/06/2007 - Registro Particolare 5251 Registro Generale 10766  
Pubblico ufficiale D'AMBROSI FRANCESCO Repertorio 34200/14127 del 25/06/2007  
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE  
Immobili siti in PRATO(PO)
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2007 - Registro Particolare 6614 Registro Generale 13340  
Pubblico ufficiale NARDONE FRANCESCO GIAMBATTISTA Repertorio 49408/14875 del 24/07/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PRATO(PO)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2007 - Registro Particolare 3869 Registro Generale 13407  
Pubblico ufficiale D'AMBROSI FRANCESCO Repertorio 34494/14330 del 02/08/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in PRATO(PO)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3929 del 21/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Iscrizione n. 730 del 18/06/2014
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 31/07/2012 - Registro Particolare 4967 Registro Generale 7064  
Pubblico ufficiale FAUCCI STEFANO Repertorio 39569/8572 del 25/07/2012  
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'  
Immobili siti in PRATO(PO)  
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 18/06/2014 - Registro Particolare 730 Registro Generale 5095  
Pubblico ufficiale D'AMBROSI FRANCESCO Repertorio 34494/14330 del 02/08/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in PRATO(PO)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3869 del 2007
6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/02/2015 - Registro Particolare 1120 Registro Generale 1653  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 29/2015 del 28/01/2015  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Immobili siti in PRATO(PO)  
Nota disponibile in formato elettronico

---

#### CRITERIO DI STIMA - DETERMINAZIONE CONSISTENZA

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato dei beni riferito al momento attuale, si è deciso di utilizzare il METODO COMPARATIVO DI CONSISTENZA, dal momento che il METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO non risulta applicabile, di fatto non producendo gli stessi beni alcun reddito.

Si è quindi effettuata un'accurata indagine presso qualificati operatori del settore, anche con accessi agli archivi di autorevoli Agenzie Immobiliari, nonché stampa specializzata in termini di verifica e confronto, quantunque l'oggetto di stima sia caratterizzato da elementi morfologici tali da renderlo praticamente "unico"; si è comunque proceduto alla comparazione dei prezzi correnti nella zona di riferimento per immobili con caratteristiche simili, per quanto possibile, recentemente interessati da trattative di compravendita e successiva alienazione, appunto valutando inoltre le caratteristiche estrinseche quali infrastrutture territoriali, inquinamento ambientale (atmosferico ed acustico etc.),

nonché le caratteristiche intrinseche specifiche del bene (finiture generali, livello manutentivo, locali ed accessori, dotazione impiantistiche etc.), e quant'altro possa concorrere alla composizione del valore finale. Questa ricerca, fermo restando il modesto scambio di beni simili sul mercato per tali tipologie, strettamente connesse alla ristrettezza della disponibilità e quindi "unicità" delle stesse, ha fornito informazioni, notizie ed elementi di confronto. E' stato possibile infatti accedere ai dati riguardanti in particolare due transazioni immobiliari verificatesi negli immediati pressi (*vd. all. L*), una comprendente due unità cat. A/8 (via Labriola, via Salvemini) e avvenuta alla fine del 2014 (26/09/14, Atto Notaio Sanfelice dott. Giancarlo, rep. n. 108.192, fasc. n. 24.195), laddove gli importi unitari scaturiti, effettuando estrapolazioni matematico-geometriche omogenee a quelle della presente attività peritale, si attestano tra €/mq. 1.995 e €/mq. 2.100, evidentemente comprendendo l'incidenza dell'ampio giardino e degli accessori; viceversa in data più lontana (06/12/12) è stata rintracciata informazione circa una vendita coattiva (via Giolica di Sopra), tuttavia riguardante cat. A/2 con valori unitari addirittura inferiori a € /mq. 1.500. In merito a quest'ultima affermazione si può eccepire senz'altro circa la diversa categoria catastale (A/8 e A/2), derivando la A/2 in questione da volumi ex-colonici, ma tuttavia sia le caratteristiche estrinseche, ma anche la recente ristrutturazione, nonché le dotazioni di accessori (giardino, autorimessa etc.) risultano innegabilmente consimili e confrontabili !!

Quanto sopra è stato poi oggetto di ulteriore verifica e vaglio con l'ausilio di funzionari dell'Ufficio Stime dell'Agenzia del Territorio; la peculiarità della situazione economica particolarmente depressa con le note difficoltà di accesso al credito, più specificatamente per quanto concerne il mercato immobiliare e in particolar modo nel comparto pratese, può ora rendere arduo identificare il più probabile valore di mercato riferito all'attualità, anche se tuttavia, la diretta immissione sullo stesso e la eventuale conseguente risposta potrebbero orientare in modo più preciso.

*Fattori di incremento valore - Caratteristiche estrinseche ed intrinseche*

La zona urbana ove si collocano le unità immobiliari oggetto di stima, costituisce la più prestigiosa area residenziale della città di Prato; trattasi di un fronte pedecollinare e quindi collinare molto esteso che si sviluppa dopo un tratto pianeggiante a ridosso del fiume Bisenzio e della linea ferroviaria, andando a costituire le prime pendici della cosiddetta "Calvana". Adiacenti la via D'Annunzio e poi Giolica (di Sopra e di Sotto), si trovano tipologie edilizie di "case sparse" di prestigio, anche di antica edificazione, e/o più recente impianto, e/o esiti di ristrutturazione di nuclei ex colonici; il contesto ambientale risulta di tutto rilievo, con spazi a verde privato ben curato quali giardini e parchi, con scorci panoramici sulla città sottostante. Tuttavia risultano pressoché immediati i collegamenti con la stazione ferroviaria (circa 10 minuti a piedi) e le stesse infrastrutture cittadine e territoriali.

Come noto tutto il compendio immobiliare, in tempi redenti, è stato oggetto di profondo intervento di ristrutturazione con la dotazione e il corredo di aggiornamenti impiantistici (climatizzazione, impianto ascensore etc.) tendenti a garantire buon comfort abitativo anche in relazione alla dimensione degli spazi e alla quantità e qualità delle aperture verso l'esterno, con rapporti areo-illuminanti più che soddisfacenti, corredate anche da suggestive vedute panoramiche.

Le finiture risultano molto caratterizzate e comunque garantite da materiali di pregio (pavimenti in parquet con listre disposte a formare intarsi geometrici, analogamente a quelli in marmo): i servizi, sempre completi in relazione alle esigenze da soddisfare, sono dislocati in modo omogeneo garantendo la piena fruizione, anche in presenza di numerosi ospiti.

Tutte le camere sono corredate da spogliatoi attrezzati e servizi privati; analogamente le cucine sono complete ed arredate con dettagli e finiture di pregio.

La sistemazione degli spazi esterni (con aree e attrezzature anche di carattere "privato" e tuttora in buone condizioni manutentive), ha consentito di organizzare anche la viabilità meccanizzata di distribuzione alle singole unità, con ampio parcheggio a comune posto in prossimità degli accessi su via D'Annunzio.

Per quanto concerne ulteriori e più specifiche considerazioni in merito alle caratteristiche intrinseche si rimanda ai Verbali di verifica dei luoghi del

02/04/15 e 05/05/15 della presente relazione, nonché alla documentazione fotografica relativa.



Fattori di decremento valore - Caratteristiche estrinseche ed intrinseche

La consistenza complessiva del compendio, sia in termini di quantità che di qualità, (Unità A, v.c. 27,5 - Unità B, v.c. 10,5 - Unità C, m<sup>2</sup> 279, oltre giardino-parco circostante) implica un rilevante impegno economico anche per la gestione e l'ordinario mantenimento dei beni; si potrebbe tuttavia ipotizzare anche la vendita a distinti soggetti, pur tuttavia con le implicazioni di contiguità, servitù d'uso e veduta che si andrebbero a costituire in virtù della configurazione morfologica dei corpi di fabbrica, senz'altro non gradite ai facoltosi fruitori a cui potrà essere indirizzata l'eventuale alienazione.

Da questo punto di vista, infatti, già l'intero compendio, con la porzione edificata "a contatto sul confine" appunto con terzi, implica obblighi di relazione connessi a servitù di veduta e interrelazioni che indubbiamente già ora vanno a costituire fattori negativi.

Il forte impegno economico sostenuto in tempi recenti per gli interventi di ristrutturazione e restauro effettuati dalla Società fallita, con finiture così ricercate, si scontra con la realtà socio-economica pratese, ove i valori di riferimento unitari reperiti nelle già citate recenti transazioni, oltre che nei valori OMI, non solo non risultano soddisfacenti a livello di investimento



speculativo, ma anzi non consentono neppure il recupero delle risorse economiche impiegate.



#### Determinazione consistenza

Ai fini della valutazione della consistenza dei beni è stato identificato il criterio di calcolo della SCC (Superficie Convenzionale Commerciale) ove, oltre al calpestio, sono comprese, per intero le strutture murarie interne in elevazione, e quelle esterne per  $\frac{1}{2}$  della sezione orizzontale, successivamente introducendo coefficienti di correzione in virtù dei requisiti fisici e morfologici. Si specifica che i risultati finali, come consuetudine, sono frutto di estrapolazioni matematiche successive ad elaborazioni grafiche di scomposizione in figure geometriche elementari e misurabili delle superfici esaminate, effettuate sul supporto cartaceo reperito (*v. all. M*), ove possibile in applicazione principi e disposti D.P.R. 138/98.

Coeff. 1 – corrispondente alla Superficie Utile con pieno assolvimento dei requisiti ambientali di legge (aeroilluminanti etc.), comprendendo come già detto, sia muratura in elevazione interna che quella esterna, limitatamente a  $\frac{1}{2}$  della sezione orizzontale.

Coeff. 0.50 – spazi ausiliari chiusi e/o coperti strettamente connessi all'unità presa in esame, con requisiti e/o destinazioni d'uso complementari, e/o senza assolvimento dei requisiti ambientali di legge (aeroilluminanti etc.).



Coeff. 0.25 - spazi ausiliari aperti connessi all'unità presa in esame con caratteristiche di contiguità e requisiti di corredo rilevanti e complementari alla stessa unità.



Coeff. 0.05 - spazi ausiliari aperti a corredo dell'unità presa in esame con caratteristiche e requisiti di livello ausiliario e/o complementare rispetto alla tipologia precedentemente descritta, anche per importante consistenza dimensionale.



Come già detto le superfici oggetto di estrapolazione, dopo l'applicazione dei coefficienti sopra descritti, producono un indice numerico che, moltiplicato per il valore economico unitario reperito, consente di pervenire al più probabile valore di mercato riferito all'attualità.



		<i>Superfici</i>		<i>Coeff.</i>	<i>SCC</i>
Tav. 1	Unità A - P.1° Abitazione in uso a XXX	m <sup>2</sup> 252		1	319
		m <sup>2</sup> 179		0.25	
		m <sup>2</sup> 433		0.05	
Tav. 2	Unità A - P. 2° Abitazione in uso a XXX	m <sup>2</sup> 240		1	243
		m <sup>2</sup> 12		0.25	
Tav. 3	Unità A - P.T. Abitazione in uso a XXX	m <sup>2</sup> 150		1	274
		m <sup>2</sup> 210		0.5	
		m <sup>2</sup> 100		0.25	
		m <sup>2</sup> 190		0.05	
UNITA' A - TOTALE SCC					836
Tav. 4	Unità B - P.T. Abitazione in uso a Giulia XXX	m <sup>2</sup> 288		1	338
		m <sup>2</sup> 137		0.25	
		m <sup>2</sup> 314		0.05	
UNITA' B - TOTALE SCC					338
Tav. 5	Unità C - P.T. Autorimessa	m <sup>2</sup> 220		0.5	131
		m <sup>2</sup> 86		0.25	
UNITA' C - TOTALE SCC					131

#### DETERMINAZIONE VALORI

Ai fini della determinazione del valore unitario, in virtù dell'indagine esperita, si ritiene opportuno effettuare un riepilogo delle informazioni rintracciate, come di seguito:

<i>Atti reperiti</i>		<i>Valore unitario</i>
Vendita del 26/09/14	<i>Cat. A/8</i>	circa € 2.100
Vendita del 06/12/12	<i>Cat. A/2</i>	circa € 1.500

	Valori OMI	Min	Max
Abit. signorili	1° sem. 2014	€/mq. 2.250	€/mq. 3.600
Ville	1° sem. 2014	€/mq. 2.200	€/mq. 3.400

Nel caso di specie occorre evidenziare che trattasi di tipologia edilizia non così specificatamente definibile, maggiormente afferente alle "abitazioni signorili" che non a quella "ville e villini"; del resto risulta evidente come anche la categoria catastale (A/8) non sia di determinante conforto, dal momento che tutto il compendio oggetto di stima, in ragione della sua unicità, evidenzia caratteristiche tali da rendersi necessaria una indipendente valutazione. Si può quindi ben comprendere come sia stato ritenuto congruo ed opportuno, nel qual caso principalmente in relazione ai requisiti dimensionali dei beni oggetto di stima, orientare la scelta verso valori unitari di poco superiori ad € 2.500 (€ 2.625), successivamente verificati quali appena al di sotto alle medie matematiche derivate dei valori OMI, tuttavia corrispondenti all'incremento del 25% rispetto al più recente atto di compravendita reperito, per cui abbiamo:

Unità A	836 x €/mq. 2.625	= €	2.194.500
Unità B	338 x €/mq. 2.625	= €	887.250
Unità C	131 x €/mq. 2.625	= €	343.875

Come noto l'intero compendio è stato oggetto di profonda ristrutturazione ultimata all'inizio del 2011 (Fine Lavori 14/01/2011), da cui ne consegue che, trascorsi oltre quattro anni, siamo in presenza di un naturale fisiologico deperimento che, talvolta, potrebbe implicare anche

esigenze di ripristino per tutti quei componenti soggetti a sollecitazioni e più intensa usura, di carattere atmosferico e/o all'utilizzo ordinario quali intonaci, infissi, pavimenti esterni etc., per cui, forfaitariamente, si ritiene di dover praticare un abbattimento del 8%, per cui abbiamo:

Unità A	€ 2.194.500	- 8%	=	€	2.018,940
Unità B	€ 887.250	- 8%	=	€	816.270

Per quanto concerne l'Unità C, tipologicamente meno soggetta a invecchiamento ed usura, occorre introdurre tuttavia un ulteriore elemento riduttivo, strettamente connesso alle specifiche caratteristiche intrinseche del bene stesso che limitano fortemente le possibilità di alienazione a soggetto terzo rispetto ai due distinti eventuali fruitori delle Unità A e B. In ragione di quanto sopra si pratica un ulteriore abbattimento, identificato in quota percentuale pari a 12, per cui abbiamo:

Unità C	€ 343.875	- 12%	=	€	302.610
---------	-----------	-------	---	---	---------

Ai fini della valutazione economica dei resedi esterni si è proceduto come di seguito (*vd. all. C*); la porzione contraddistinta da colore verde, come noto, risulta quale giardino esclusivo attribuito all'Unità A, di cui a tutti gli effetti costituisce naturale completamento e corredo di quella che, in buona sostanza, è l'unità principale e di maggior prestigio. Trattasi

completivamente di mq. 1.870 per cui la prima metà (mq. 935) viene valutata €/mq. 60,00, quindi abbiamo: mq. 935 x €/mq. 60,00 = €

56.100

La porzione residua, pari alla seconda metà, €/mq. 35,00 da cui segue:

mq. 935 x €/mq. 35,00 = € 32.725

Quindi abbiamo un valore complessivo del giardino esclusivo in fregio all'Unità A pari ad € 88.825,00.

Come noto la porzione residua dei resedi esterni risulta accampionata quale sommatoria di *beni comuni non censibili (bcnc - vd. all. C)*, mq. 2.490 porzione rossa, mq. 1.280 porzione azzurra, mq. 1.830 porzione gialla, mq. 15 porzione grigia), per complessivi mq. 5.615 .

Evidentemente l'attribuzione per ogni singola unità della quota parte relativa si potrà ottenere tramite semplici operazioni matematiche come di seguito:

Unità A	SCC	836
Unità B	SCC	338
Unità C	SCC	131
	Tot. SCC	1.305

da cui ne deriva:

$\text{mq } 5.615 / 1.305 = 4.30$

che rappresenta la minima porzione di resede imputabile ad ogni singola Unità, da moltiplicarsi quindi per la SCC relativa di ogni Unità.

	SCC	Porzione unitaria	=	Superfici resedi per Unità
<i>Unità A</i>	836	4.30	=	3.596
<i>Unità B</i>	338	4.30	=	1.455
<i>Unità C</i>	131	4.30	=	564



Si provvede quindi alla valutazione economica per cui è stato ritenuto

congruo e pertinente attribuire il valore unitario di € 25,00.

	Superfici resedi per Unità	Importo unitario	=	Valore stima resedi residui
<i>Unità A</i>	3.596	€ 25	=	€ 89.900
<i>Unità B</i>	1.455	€ 25	=	€ 36.375
<i>Unità C</i>	564	€ 25	=	€ 14.100

Riepilogando abbiamo quindi:

Unità A	Valore immobile	€ 2.018.940
	Valore giardino esclusivo	€ 88.825
	Valore quota parte giardino a comune	€ 89.900
		€ 2.197.665
Unità B	Valore immobile	€ 816.270
	Valore quota parte giardino a comune	€ 36.375
		€ 852.645
Unità C	Valore Immobile	€ 302.610
	Valore quota parte giardino a comune	€ 14.100
		€ 316.710

Nel corso delle operazioni peritali, per cui sono stati effettuati anche l'inventario e le successive stime dei beni mobili di proprietà ed in uso agli attuali fruitori, è stato concordato con il Curatore Fallimentare

dott. G. Sismondi circa l'opportunità di attribuire al valore di stima finale



del beni immobili tutte quelle attrezzature fisse espressamente concepite e realizzate (cucine, armadiature etc.), comunque tendenti ad apprezzare il medesimo bene.



Nel caso dell'Unità A trattasi di (vd. all. N):

D. CUCINA P.1°	
D1 - 1 cucina laccata bianca con basi e pensili, ante scorniciate e maniglie in metallo, top in materiale lapideo color nero opaco completo di:	€ 11.200,00
D1a - Frigo marca Liebherr	€ 420,00
D1b - 1 forno a microonde marca Siemens	€ 80,00
D1c - 1 forno a vapore marca Siemens	€ 280,00
D1d - 1 forno tradizionale da 70	€ 420,00
D1e - 1 lavastoviglie marca Miele	€ 150,00
D1f - 1 doppio lavello in acciaio	€ 80,00
D1g - 1 piano cottura a 5 fuochi	€ 220,00
D1h - 1 cappa aspirante in acciaio	€ 100,00
	€ 12.950,00

L. SALOTTO P.2°	
L2 - 1 attrezzatura di libreria composta da 6 elementi tre lati della stanza (due per ogni lato)	€ 2.400,00
	€ 2.400,00

N. CAMERA 1 - P.2°	
N1 - 1 cabina armadio/guardaroba completo di cassetti, appenderia e ripiani laccato col. giallo con sviluppo su tre lati	€ 4.800,00
	€ 4.800,00



O. BAGNO CAMERA P. 2°	
O1 - 1 mobile laccato nero con cassetti completo di lavabo in appoggio e rubinetteria	€ 330,00
O4 - 2 porte in cristallo per vano doccia complete di cerniere in metallo cromo	€ 90,00
	€ 420,00

P. CAMERA 2 - P.2°	
P1 - 1 guardaroba/armadio a 8 ante a muro patinato col. pervinca come parete, fascia con fregio geometrico, completo di cassettiere, ripiani ed appenderia, vano porta bagno	€ 6.600,00
	€ 6.600,00

Q. BAGNO CAMERA 2 - P.2°	
Q1 - 1 mobile laccato bianco doppia anta semicircolare con lavabo a incasso e specchiera a parete, piano in marmo rosa completo di rubinetteria	€ 280,00
Q1a - Specchiera a parete	€ 80,00
Q2 - 2 mensole a parete in cristallo con reggimensola in metallo cromo	€ 10,00
Q3 - 1 mobile a muro con ante col. pervinca e ripiani	€ 120,00
Q4 - 1 separé in cristallo per vasca completo di cerniere in metallo cromo	€ 90,00
	€ 580,00

R. CAMERA 3 - P.2°	
R1 - 1 cabina armadio/guardaroba completa di appenderia, ripiani e cassettiere laccata beige con porta di accesso in specchio	€ 4.200,00
	€ 4.200,00

S. BAGNO CAMERA 3 - P. 2°	
S1 - 1 mobile bagno pensile angolare con piano in pietra grigia, cassetti con maniglie a bacchetta in metallo, lavabo a incasso completo di rubinetteria	€ 460,00
S1a -S2 - Specchio semplice applicato a muro + 2 mensole a vetro	€ 60,00
S3 - 1 cabina doccia a 2 elementi con parte fissa e mobile con cerniere metallo cromo ed anta in cristallo	€ 90,00
	€ 610,00

T. CAMERA 4 - P. 2°	
T1 - 1 cabina guardaroba completa di appenderia, pensili e cassettiere laccata nero e bianco, tendaggi bianchi in bordo nero	€ 5.200,00
	€ 5.200,00

U. BAGNO CAMERA 4 - P.2°	
U1 - 1 mobile con 4 cassetti e 4 ante rivestito a specchio con sovrastanti 2 lavabi in pietra nera	€ 630,00
U2 - 1 specchiera filo muro a parete con 2 appliques in plexiglass con cappello rosso	€ 230,00
	€ 860,00

V. P. INT. "CANTINA "	
V9 - Attrezzatura di cucina color grigio laccato, armadi con 6 ante scorniciate e maniglie in metallo a decoro floreale, 4 cassetti, 2 forni sovrapposti marca Siemens in acciaio, vano alto a giorno, armadio/frigo 2 ante marca Liebherr in acciaio	€ 3.750,00
V10 - Attrezzatura di cucina comprendente: top a L in pietra grigia di forte spessore, con lavabo a incasso e rubinetteria, armadi e cassetti sottopiano con anta acciaio e maniglia in metallo a decoro floreale, cappa in legno laccato grigio con pannello di fondo in acciaio	€ 6.680,00

V10a - 2 griglie da incasso in acciaio	€	160,00
V10b - top cottura a 6 fuochi in acciaio	€	170,00
V10c - forno Siemens cm. 90 in acciaio	€	220,00
V10d - mobile pensile a vetrina con ripiani laccato grigio	€	320,00
V12 - Grande mobile porta scarpe in laminato color pervinca, 4 grandi ante scorrevoli con disegni di scarpe femminili e maniglioni in acciaio, ripiani vari	€	730,00
V14 - Grande armadiatura a muro color tortora mazzato, apertura ad anta (n. 15) con pomelli	€	7.700,00
		€ 19.730,00

Totale attrezzature fisse e di cucina Unità A € 58.350,00

Nel caso dell'Unità B trattasi di (vd. all. N):

A. INGRESSO SOGGIORNO A3 - Mobile copritermosifone laccato bianco	€	30,00
A4 - Pannello copritermosifone a parete laccato bianco	€	30,00
	€	60,00

B. BAGNO		
B1 - 2 armadiature a tutta altezza col. bianco a 3 ante cad., complete di ripiani e appenderia	€	1.200,00
B4 - 1 mobile copritermosifone laccato bianco	€	30,00
	€	1.230,00

C. ZONA PRANZO		
C5 - 1 mobile copritermosifone laccato bianco	€	30,00
	€	30,00

D. CUCINA	
D1 - Cucina completa con basi e pensili in legno e a vetrina laccata beige con ante scorniciate e maniglie in metallo a nicchia, cassettiere, top in marmo giallo e cappa in acciaio, cappello di rigiro modanato	€ 7.400,00
D2 - 1 piano cottura 5 fuochi marca Sholtes	€ 180,00
D3 - 1 lavastoviglie Miele	€ 150,00
D4 - 1 lavabo in acciaio marca Franke completo di rubinetteria	€ 70,00
D5 - 1 forno marca Siemens 60 cm	€ 200,00
D6 - 1 frigo marca Miele con base congelatore	€ 220,00
	€ 8.220,00

E. OFFICE	
E1 - Armadiatura a tutta altezza ante lisce laccate beige, maniglia in metallo a bacchetta con attrezzatura interna (ripiani e appenderie) complessivamente 11 ante (2 nella lavanderia, 5+4 nel successivo ripostiglio)	€ 2.200,00
E2 - Attrezzatura a parete con mobile laminato beige con base a 2 ante, vano a giorno (lavatrice) e 2 sportelli, piano in marmo bianco e lavandino in ceramica incassato nel piano; attrezzatura a muro con ripiani e due sportelli scorrevoli	€ 330,00
E4 - 1 mobile copritermo	€ 30,00
	€ 2.560,00

F. SALOTTINO	
F5 - 1 mobile copritermo laccato bianco	€ 30,00
	€ 30,00

G. CORRIDOIO	
G2 - 1 pannello copritermo a parete laccato bianco	€ 30,00
	€ 30,00

H. DISIMPEGNO CAMERA 1	
H1 - 1 armadiatura a parete laccata beige a 4 ante, ripiani e appenderia interna	€ 1.200,00
	€ 1.200,00

I. CAMERA 1	
I2 - 1 armadiatura a parete 8 ante patinate con ripiani ed appenderia interna	€ 2.400,00
I3 - 1 mobile copriradiatore a parete laccato bianco	€ 30,00
	€ 2.430,00

L. BAGNO CAMERA 1	
L1 - 1 mobile laccato bianco con base in legno sagomato a 6 sportelli, 3 cassette, doppio lavabo, piano in marmo bianco venato completo di rubinetteria	€ 630,00
L2 - 2 specchiere a parete con cornice in marmo, parte alta centinata	€ 160,00
L5 - 1 box doccia in cristallo, due lati con anta apribile	€ 90,00
L7 - 1 mobile copritermo laccato bianco	€ 30,00
	€ 910,00

M. DISIMPEGNO CAMERA 2	
M1 - Armadiatura a parete con 4 ante scorniciate laccata beige, con ripiani ed appenderie, 3 specchiature in vetro parte alta, parte bassa opaca	€ 1.200,00
	€ 1.200,00

N. CAMERA 2	
N1 - Locale attrezzato a guardaroba su 4 lati con ante doppie scorniciate laccate beige, appenderia e ripiani interni	€ 5.800,00
	€ 5.800,00

O. BAGNO CAMERA 2	
O1 - 1 mobile con base in legno a 4 ante scorniciate, top in marmo bianco, 2 lavabi incassati completi di rubinetteria e specchiera a parete	€ 580,00
O1a - Specchiera a parete con cornice modanata in marmo e applique centrale	€ 200,00
O3 - 1 porta doccia in cristallo completa di cerniere in metallo cromato	€ 25,00
O5 - 1 mobile copritermo laccato bianco	€ 30,00
	€ 835,00

Totale attrezzature fisse e di cucina Unità B € 24.535,00

Per quanto concerne l'Unità C, nel corso delle operazioni peritali, è stato accertata la realizzazione di opere non conformi agli elaborati grafici disponibili e/o consegnati agli Enti preposti al fine di documentare la costituzione fisica del medesimo bene; si ritiene quindi necessario inserire gli oneri di ripristino quale importo a carico della medesima Unità C da dedurre rispetto al valore di stima prodotto (vd. all. G - vd. all. O).

Riepilogando quindi abbiamo:

UNITA' A		
Valore immobile	€	2.018.940
Valore giardino esclusivo	€	88.825
Valore quota parte giardino a comune	€	89.900
Valore attrezzature fisse e da cucina	€	58.350
Totale Unità A		€ 2.256.015
(duemilioniduecentocinquantaseimilaquindici/00euro)		

che rappresenta pertanto il più probabile valore di mercato dell'Unità A riferito al momento attuale.

UNITA' B		
Valore immobile	€	816.270
Valore quota parte giardino a comune	€	36.375
Valore attrezzature fisse e da cucina	€	24.535
Totale Unità B		€ 877.180
(ottocentasettantasettemilacentottanta/00euro)		

che rappresenta pertanto il più probabile valore di mercato dell'Unità B riferito al momento attuale.

UNITA' C		
Valore immobile	€	302.610
Valore quota parte giardino a comune	€	14.100
A dedurre Oneri di Ripristino	€	12.086
Totale Unità C		€ 304.624
(trecentoquattromilaseicentoventiquattro/00euro)		

che rappresenta pertanto il più probabile valore di mercato dell'Unità C riferito al momento attuale.

Vista la natura dell'incarico affidato si ritiene opportuno effettuare

arrotondamenti come di seguito:

UNITA' A	€	2.255.000	(duemilioniduecentocinquantacinquemila/00euro)
UNITA' B	€	875.000	(ottocentosestantacinquemila/00euro)
UNITA' C	€	305.000	(trecentocinquemila/00euro)

Qualora nel corso della procedura si ritenesse necessario disporre la vendita coattiva, gli importi a base d'asta potranno essere desunti da una riduzione pari al 15% dei valori già espressi, quindi avremmo:

UNITA' A	2.255.000 - 15%	€	1.916.750
UNITA' B	875.000 - 15%	€	743.750
UNITA' C	305.000 - 15%	€	259.250

Da cui ne consegue, praticando gli opportuni arrotondamenti:

*IMPORTI A BASE D'ASTA*

UNITA' A	€	1.915.000	(unmilionenovecentoquindicimila/00euro)
UNITA' B	€	745.000	(settecentoquarantacinquemila/00euro)
UNITA' C	€	260.000	(duecentosessantamila/00euro)

Certo di avere al meglio adempiuto all'incarico affidatomi e comunque a disposizione per ogni ulteriore necessità e/o chiarimento, il sottoscritto Tecnico rimette la propria Relazione di Stima che si compone di n. 34 (trentaquattro) cartelle dattiloscritte in un originale cartaceo siglate e timbrate una per una ad eccezione dell'ultima timbrata e firmata per esteso, ed in altro originale firmato telematicamente e depositato tramite PCT, oltre allegati come specificato in testa.

Firenze, luglio 2015

dott. arch. Gian-Piero Bartolini