

CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

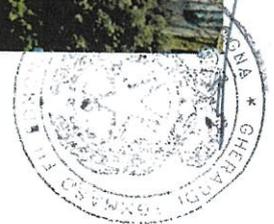
**STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL
TERRENO DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI
COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO SITUATO A PRATO
IN VIALE MONTEGRAPPA**

RELAZIONE

Prof. Arch. Stefano Stanghellini



Luglio 2024

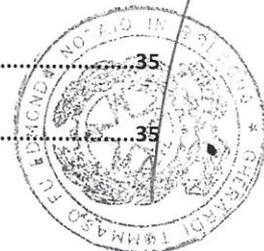


Il presente elaborato, redatto dal prof. arch. Stefano Stanghellini, espone i risultati delle indagini e delle elaborazioni svolte per la stima del più probabile valore di mercato del terreno edificabile di proprietà della Camera di Commercio di Pistoia-Prato situato lungo viale Montegrappa a Prato. L'elaborato è stato realizzato con la collaborazione dell'arch. David Casagrande (Marcadent).

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

INDICE

PREMESSA	5
1. CARATTERISTICHE DEL BENE IMMOBILE	6
1.1. <i>Descrizione</i>	6
1.2. <i>Identificazione catastale</i>	7
1.3. <i>Situazione urbanistica e vincoli</i>	8
1.4. <i>Consistenze</i>	10
2. CRITERIO E PROCEDIMENTI DI STIMA	15
2.1. <i>Definizione del "valore di mercato"</i>	15
2.2. <i>Criterio estimativo del "valore di trasformazione"</i>	15
2.3. <i>Procedimento sintetico-comparativo</i>	17
3. INDAGINI PROPEDEUTICHE AGLI APPROCCI DI VALUTAZIONE	18
3.1. <i>Indagini relative ai valori espressi dal mercato immobiliare</i>	18
3.2. <i>Valori delle aree edificabili</i>	23
3.3. <i>Indagini relative ai costi di costruzione</i>	24
3.4. <i>Sentiment degli operatori</i>	25
3.5. <i>Individuazione dei valori unitari di riferimento</i>	26
4. STIMA PER "VALORE DI TRASFORMAZIONE"	27
4.1. <i>Assunzioni specifiche</i>	27
4.2. <i>Elaborazione della stima</i>	32
5. VERIFICA CON PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO	34
6. CONCLUSIONI	35
ALLEGATI	35



**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO**

Prof. Arch. Stefano Stanghellini

Studio: via Cesare Battisti, 1 – 40123 Bologna | tel. e fax 051 221108 | p. iva 04187890373 | c.f. STN SFN 49E07 D613J
cell. 348 3384302 | PEC stefano.stanghellini@archiworldpec.it | mail stanghellini@territorioemercati.it

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

PREMESSA

Lo scrivente Prof. Arch. Stefano Stanghellini, già Ordinario di Estimo nell'Università IUAV di Venezia, iscritto all'Albo degli Architetti di Bologna al n. 641, con studio in Bologna, via Cesare Battisti 1, è stato incaricato dalla Camera di Commercio di Pistoia-Prato di procedere stima di un terreno di proprietà camerale denominato "Area di Trasformazione AT2b_08" situato in viale Montegrappa a Prato. La perizia di stima è richiesta in forma giurata.

L'incarico è stato conferito dal RUP dott. Francesco Toni in seguito alla trattativa diretta avvenuta sulla piattaforma Start gestita dalla Regione Toscana (Codice CPV: 79419000-4).

In attuazione dell'incarico ricevuto lo scrivente, dopo aver esaminato la documentazione ricevuta, effettuato un sopralluogo in data 10 giugno 2024 al fine di prendere diretta visione del bene oggetto di valutazione, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, ha redatto la presente relazione in cui è illustrata la metodologia seguita ed è esposto il valore individuato.



1. CARATTERISTICHE DEL BENE IMMOBILE

1.1. Descrizione

Il terreno oggetto di stima è costituito da un'area edificabile situata a Prato lungo viale Montegrappa, all'intersezione con le vie Benvenuto Cellini e Francesco Ferrucci.

L'area è di forma rettangolare con il lato principale posto su via Montegrappa. A nord confina con la scuola dell'infanzia Maurizia Tradii, a est con il campo da calcio "Pier Cironi", a sud con lo stabilimento Number 15, importante agenzia e distributore di moda, a ovest con il viale Montegrappa.

Viale Montegrappa è un importante asse viario urbano che collega il casello autostradale di Prato Est con il centro città e la stazione ferroviaria. Si tratta di una arteria molto frequentata, servita dal trasporto pubblico, sulla quale insistono edifici a destinazione mista, residenziale e terziaria. Nei pressi dell'area è infatti presente una ampia gamma di servizi privati e pubblici (poste, banca, commercio, ecc.).

Così come sul fronte di viale Montegrappa si sviluppa una importante sequenza di servizi terziari pubblici e privati, sui fronti retrostanti si trovano numerose attrezzature pubbliche: oltre alla scuola dell'infanzia, un importante distretto scolastico con impianti sportivi e il parco fluviale del Bisenzio.

La scuola per l'infanzia e gli impianti sportivi dilettantistici fanno parte dell'Istituto Comprensivo Statale Pier Cironi. La scuola per l'infanzia è formata da sei aule, spazio gioco ed aree dedicate alla pittura, teatro ed altre attività manuali per i bambini. Gli spazi sono tutti disposti su un unico livello di piano; la scuola è dotata di due giardini attrezzati con strutture per attività ludico – motorie. Oltre alla scuola per l'infanzia compongono il distretto la scuola primaria Nelson Mandela, la scuola secondaria di primo grado Pier Cironi, l'Istituto Tecnico Industriale Tullio Buzzi.

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

Le fasce fluviali del Bisenzio sono dotate di rilevanti valori paesaggistici, vuoi per la loro stessa natura, vuoi per la pregiata vista dei versanti della Calvana. Sono inoltre integrate con l'impianto sportivo per il gioco del calcio, un'area attrezzata per i cani e una zona fitness per allenamenti all'aria aperta.

Dall'area oggetto di stima si accede al parco fluviale del Bisenzio tramite la pista ciclabile Gino Bartali che, insieme alla contigua intitolata a Fausto Coppi, costeggia il fiume. La ciclabile si connette con il più ampio sistema per la mobilità dolce pratese e con la ciclovia Firenze – Prato.

1.2. Identificazione catastale

Il terreno in esame è censito al Catasto Terreni del Comune di Prato al Foglio 64 con i mappali 58, 772 e 2260, tutti con qualità "Seminativo arborato" di classe 2. La superficie catastale totale è di 9.286 mq. Tutte e tre le particelle catastali sono intestate alla Camera di Commercio di Prato.

In Tabella 1 sono richiamati sinteticamente i dati identificativi catastali, mentre in Allegato sono riportate le visure al Catasto Terreni e l'estratto di mappa catastale.

Tabella 1. Tabella. Visure al Catasto Terreni del Comune di Prato

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Consistenza mq	R. Dominicale euro	R. Agrario euro
64	58	Seminativo Arborato	2	5.220	32,35	16,18
64	772	Seminativo Arborato	2	1.860	11,53	5,76
64	2.260	Seminativo Arborato	2	2.206	13,67	6,84
Totale				9.286		



1.3. Situazione urbanistica e vincoli

Il Comune di Prato è dotato di Piano Strutturale e di Piano Operativo. Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Operativo sono state aggiornate in occasione della Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 20.01.2022.

L'area oggetto di stima è classificata fra le "Aree di Trasformazione", per le quali specifiche norme disciplinano gli interventi ammessi, le destinazioni d'uso, gli standard urbanistici prescritti, le eventuali dotazioni aggiuntive. Le consistenze indicate nella scheda di trasformazione hanno carattere vincolante così come vincolanti sono le indicazioni relative alla categoria degli interventi consentiti, alle destinazioni d'uso ammesse, agli standard e dotazioni aggiuntive e relative quantità (cfr. art. 80 NTA). Le Norme Tecniche di Attuazione delle Aree di Trasformazione contenenti le prescrizioni normative relative alle singole aree sono state aggiornate in seguito alla Variante pubblicata sul Bollettino regionale della Toscana del 28.06.2023.

Il territorio comunale è suddiviso in Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE). L'area oggetto di stima è situata all'interno dell'UTOE 2 "La Calvana"; l'area di trasformazione è classificata con il codice "AT2b_08" e denominata "Nuova edificazione viale Montegrappa".

Con riferimento alle tipologie di intervento e alle loro modalità di attuazione, l'area è destinata ad ospitare un intervento di nuova edificazione ed è ricompresa fra le aree interessate dalla perequazione urbanistica. Gli interventi edilizi possono essere attuati mediante Permesso di costruire convenzionato.

La Scheda normativa indica una Superficie edificabile massima realizzabile di 5.350 mq SE. Gli usi prescritti dalla norma del Piano sono: residenziale (3.210 mq SE), commercio al dettaglio (1.070 mq SE), direzionale e servizi (1.070 mq SE). Il rapporto di copertura massimo è del 60%. Ne consegue che considerata la superficie fondiaria di 2.669 mq, l'area del sedime del nuovo intervento edilizio non può essere maggiore di 1.601 mq (superficie coperta). L'altezza massima ammessa è di 19.50 m. Nel prospetto di Tabella 2 sono richiamati i parametri di progetto, nell'Allegato 2 è riportato l'estratto della scheda normativa del Piano Operativo.

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

Dalla Scheda normativa si desume che una parte rilevante dell'area di proprietà camerale (4.507 mq, corrispondente al 48% della superficie) dovrà essere ceduta al Comune di Prato per potenziare la dotazione di parcheggi alberati e di verde pubblico.

Il parcheggio alberato e il verde pubblico che concorrerà ad arricchire il sistema del verde intorno al Bisenzio, contribuiranno verosimilmente ad accrescere l'attrattività delle superfici edificabili.

Tabella 2. Parametri di progetto (fonte: Scheda Normativa AT2b_08 del Piano Operativo)

Superficie edificabile	Residenza	Commercio dettaglio	Direzionale Servizi	Rapporto di copertura max	Sedime (max)	Altezza massima
mq SE	mq SE	mq SE	mq SE	%	mq	m
5.350	3.210	1.070	1.070	60%	1.601	19,50

L'area è ricompresa nelle zone a rischio archeologico per la possibilità di rinvenimenti storici. Al riguardo le NTA prescrivono che tutti gli interventi che comportano la modificazione del suolo (scavi per una profondità eccedente l'asportazione dello strato superficiale di humus) sono subordinati al rispetto di specifiche pattuizioni da definire di concerto con la competente Soprintendenza settore Archeologia per la corretta esecuzione dei movimenti di terra e per le precauzioni da adottare per la tutela dei potenziali resti presenti nel sottosuolo.

Una porzione dell'area oggetto di cessione è sottoposta a vincolo paesaggistico per la prossimità al "lago degli Alkali", una ex cava di inerti posta ad est del Bisenzio e recuperata a lago che contribuisce a connotare da un punto di vista naturalistico e ambientale la zona.

Per quanto concerne la fattibilità idraulica, geologica e sismica l'elaborato T2.1 approvato nel 2019 evidenzia che dal punto di vista geologico l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologici e tecnici (DRGR 36/R/11 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche del substrato di fondazione.



RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

Anche per quanto riguarda le problematiche idrauliche la scheda indica che *“non ci sono prescrizioni particolari oltre alla realizzazione di un sistema di raccolta e collettamento delle acque di scorrimento superficiale che eviti la possibilità di insorgenza di fenomeni di ristagno e/o di dilavamento.”*

La progettazione strutturale dovrà tenere conto dei possibili effetti locali di amplificazione sismica *“per l'esistenza di un alto contrasto di impedenza sismica tra terreni sciolti di copertura e substrato lapideo rigido rilevabile a profondità comprese nei cinquanta metri dal piano di campagna”*.

1.4. Consistenze

Nel prospetto di Tabella 3 sono richiamate le consistenze urbanistiche dell'area di trasformazione oggetto di stima.

Tabella 3. Area di Trasformazione AT2b_08 "Viale Montegrappa"

Superficie territoriale mq ST	Superficie fondiaria mq SF	Standard urbanistici mq	Superficie cessioni mq	Indice di edificabilità mq SE/mq SF	Superficie edificabile mq SE
9.400	2.669	2.224	4.507	2,00	5.350

Poiché la capacità edificatoria è espressa in mq di "Superficie edificabile" merita richiamare la definizione che si rinviene nel Regolamento Edilizio del Comune di Prato (aggiornato con la Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 15.12.2022), elaborato in attuazione del Regolamento Edilizio tipo approvato dalla Regione Toscana con DGR n. 524 del 21.05.2018.

10



Prof. Arch. Stefano Stanghellini

Studio: via Cesare Battisti, 1 – 40123 Bologna | tel. e fax 051 221108 | p. iva 04187890373 | c.f. STN SFN 49E07 D613J
cell. 348 3384302 | PEC stefano.stanghellini@archiworldpec.it | mail stanghellini@territorioemercati.it

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

L'articolo 10 definisce la "Superficie edificabile" come *"la porzione della superficie totale (STot) rilevante ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie degli strumenti urbanistici comunali"*. La Superficie edificabile comprende:

- a) *"la somma delle superfici utili (SU) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre [...]"*;
- b) *"la somma delle superfici accessorie (SA) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre con esclusivo riferimento alle porzioni nel seguito specificate [...] fra cui si i vani scala, i vani ascensore, le logge e porticati di pertinenza esclusiva delle singole unità immobiliari [...]"*.

Al punto b.8) è precisato che sono da includere nel conteggio della Superficie edificabile *"le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra"* e *"le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, aventi altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale"*. Una altezza superiore è ammessa *"solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza"*.

Al punto b.9) è inoltre precisato che sono da includere nel conteggio della Superficie edificabile *"le cantine, nonché in generale i locali interrati o prevalentemente interrati, con altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché privi di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone"*.

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

Al fine di procedere alla stima dell'area edificabile si è prefigurato un predimensionamento di massima dell'intervento ammesso urbanisticamente al fine di quantificare la superficie commerciale (vendibile), ossia la consistenza apprezzata dal mercato immobiliare, nonché per operare una stima degli Oneri di urbanizzazione e del Contributo sul costo di costruzione.

Con riferimento al predimensionamento ipotizzato, sono state calcolate la "Superficie utile" (Su) e la "Superficie accessoria" (Sa), nonché la "Superficie totale" (Stot) e la "Superficie commerciale" (o vendibile, Sv), curando la loro coerenza con la "Superficie edificabile" (Se).

Il predimensionamento ipotizzato non esclude ovviamente l'eventualità che, in sede di effettiva progettazione edilizia, possano essere sviluppate soluzioni architettoniche in grado di conseguire un più profittevole sfruttamento della "Superficie edificabile".

I calcoli sono esposti nella successiva Tabella 4.

Si richiama per completezza che Superficie totale (STot) è definita nel Regolamento comunale come: *"la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. Nel computo della superficie totale (STot) sono compresi gli elementi verticali esterni (quali pareti o delimitazioni perimetrali, pilastri, setti portanti), eventuali bow-window, ballatoi chiusi, spazi praticabili aperti quali logge o loggiati, portici o porticati, nonché elementi edilizi praticabili aperti comunque denominati posti in aggetto all'edificio"*.

Per quanto riguarda infine i coefficienti di conversione della Superficie totale (STot) in Superficie commerciale (Sv) si utilizzano come riferimento l'Allegato C al DPR 138/1998 e l'Allegato 5 al Manuale Banca Dati Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate con le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". La consistenza di logge e terrazzi è ragguagliata in misura del 50%.

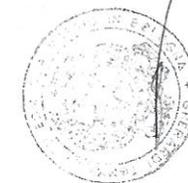
Ulteriori consistenze specifiche illustrate in Tabella 4, come il volume (V) e la "Superficie complessiva" (Sc), sono calcolate per finalità specifiche, quali ad esempio la quantificazione degli Oneri di urbanizzazione e del Contributo sul costo di costruzione.

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

Tabella 4. Predimensionamento di massima dell'intervento

	Piano	Superficie u.i. tipo	Quantità	Superficie calpestabile	Superficie murature 20% SL	Superficie lorda	Superficie utile	Superficie accessoria	Superficie accessoria condominiale	Superficie complessiva SU + 60% SA	Superficie edificabile	Superficie totale	Altezza*	Volume*	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Piano interrato																
- spazi privati																
	Box auto residenza	20%	16,00	24	384,00	96,00	480,00									
	Cantine residenza	5%	4,00	24	96,00	24,00	120,00		384,00	230,40		480,00			50%	240,00
	Posti auto commerciale	(1 mq / 10 mc)	15,00	15	225,00	0,00	225,00		96,00	57,60		120,00			25%	30,00
	Posti auto direzionale	(1 mq / 10 mc)	15,00	14	210,00	0,00	210,00		225,00	135,00		225,00			50%	112,50
	Parziale				915,00	120,00	1.035,00	0,00	915,00	0,00	549,00	0,00	1.035,00		50%	105,00
- spazi condominiali																
	Spazi di manovra		10,00	53	530,00	132,50	662,50									
	Vani scala				28,00	7,00	35,00			530,00	318,00		662,50			
	Connettivo				84,00	21,00	105,00			28,00	16,80		35,00			
	Locali tecnici				46,00	11,50	57,50			84,00	50,40		105,00			
	Parziale				688,00	172,00	860,00	0,00	0,00	688,00	412,80	0,00	860,00			0,00
Totale piano interrato					1.603,00	292,00	1.895,00	0,00	915,00	688,00	961,80	0,00	1.895,00	2,40		487,50
Piano terra																
- spazi privati																
	Negozi	Sup. vendita 100%	100,00	8	800,00	200,00	1.000,00	800,00		800,00	1.000,00	1.000,00			100%	1.000,00
		Magazzino 0%	0,00	8	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00			100%	0,00
	Parziale		100,00		800,00	200,00	1.000,00	800,00	0,00	0,00	800,00	1.000,00	1.000,00			1.000,00
- spazi condominiali																
	Vani scala				28,00	7,00	35,00			28,00	16,80	35,00				
	Connettivo				22,00	5,50	27,50			22,00	13,20	27,50				
	Locali tecnici				6,00	1,50	7,50			6,00	3,60	7,50				
	Parziale				56,00	14,00	70,00	0,00	0,00	56,00	33,60	70,00	70,00			0,00
Totale piano terra			1		856,00	214,00	1.070,00	800,00	0,00	56,00	833,60	1.070,00	1.070,00	3,50	3.745,00	1.000,00
Piano primo																
- spazi privati																
	Uffici	Sup. principale	80,00	10	800,00	200,00	1.000,00	800,00		800,00	1.000,00	1.000,00			100%	1.000,00
		Terrazzi e logge 0%	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00			10%	0,00
	Parziale				800,00	200,00	1.000,00	800,00	0,00	0,00	800,00	1.000,00	1.000,00			1.000,00
- spazi condominiali																
	Vani scala				28,00	7,00	35,00			28,00	16,80	35,00				
	Connettivo				22,00	5,50	27,50			22,00	13,20	27,50				
	Locali tecnici				6,00	1,50	7,50			6,00	3,50	7,50				
	Parziale				56,00	14,00	70,00	0,00	0,00	56,00	33,60	70,00	70,00			0,00
Totale piano primo			1		856,00	214,00	1.070,00	800,00	0,00	56,00	833,60	1.070,00	1.070,00	3,20	3.424,00	1.000,00

(continua)



RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

(segue)

	Piano n.	Superficie u.l. tipo mq Scal	Quantità n.	Superficie calpestabile mq Scal	Superficie murature 20% SL mq	Superficie lorda mq SL	Superficie utile mq SU	Superficie accessoria mq SA	Superficie accessoria condominiale mq SA	Superficie complessiva SU + 60% SA mq SC	Superficie edificabile mq SE	Superficie totale mq Stot	Altezza* m	Volume* mc	Coefficiente di ragguaglio %	Superficie commerciale mq SV		
Piani residenziale																		
- spazi privati	Alloggi	Sup. principale		82,00	6	492,00	123,00		615,00	492,00		492,00	615,00		615,00	100%	615,00	
		Terrazzi e logge	19%	15,67		94,00	23,50		117,50	94,00		56,40	117,50		117,50	50%	58,75	
		Parziale			6	586,00	146,50		732,50	492,00	94,00	0,00	548,40	732,50	732,50		673,75	
- spazi condominiali	Vani scala					28,00	7,00		35,00			28,00	16,80	35,00				
	Connettivo					22,00	5,50		27,50			22,00	13,20	27,50				
	Locali tecnici					6,00	1,50		7,50			6,00	3,60	7,50				
	Parziale					56,00	14,00		70,00	0,00	0,00	56,00	33,60	70,00	70,00		0,00	
Totale piano tipo						642,00	160,50		802,50	492,00	94,00	56,00	582,00	802,50	802,50	3,20	2.568,00	673,75
Totale piani residenziale	4		24	2.568,00	642,00	3.210,00	1.968,00	376,00	224,00	2.328,00	3.210,00	3.210,00	12,80	10.272,00		2.695,00		
TOTALE GENERALE	6			5.883,00	1.362,00	7.245,00	3.568,00	1.291,00	1.024,00	4.957,00	5.350,00	7.245,00	19,50	17.441,00		5.182,50		
di cui:	residenza		24	3.736,00	934,00	4.670,00	1.968,00	856,00	912,00	3.028,80	3.210,00	4.670,00		10.272,00		2.965,00		
	commercio di dettaglio		10	1.081,00	214,00	1.295,00	800,00	225,00	56,00	968,60	1.070,00	1.295,00		3.745,00		1.112,50		
	direzionale e servizi		8	1.066,00	214,00	1.280,00	800,00	210,00	56,00	959,60	1.070,00	1.280,00		3.424,00		1.105,00		

* dal totale generale è escluso il piano interrato



2. CRITERIO E PROCEDIMENTI DI STIMA

2.1. Definizione del “valore di mercato”

In relazione allo scopo della valutazione, il tipo di valore da individuare è rappresentato dal “valore di mercato”.

Secondo l'*International Valuation Standards (IVS)*: “il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La valutazione è richiesta nella prospettiva dell'alienazione dell'area di proprietà camerale mediante apposita procedura di evidenza pubblica. L'alienazione è prevista in quanto il bene immobile non è strumentale all'esercizio delle attività istituzionali dell'ente.

La stima sarà effettuata ricercando il valore di mercato attraverso il criterio estimativo del “valore di trasformazione”. L'esito sarà successivamente verificato mediante un procedimento sintetico-comparativo.

2.2. Criterio estimativo del “valore di trasformazione”

Nel caso in esame, in ragione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima costituito da un'area edificabile, il valore di mercato del bene verrà ricercato ricorrendo al criterio estimativo del “valore di trasformazione”.

Il “valore di trasformazione” assume rilievo quando il bene da trasformare è un bene strumentale, ossia un bene che non dispiega utilità diretta per il potenziale consumatore e quindi per il quale il mercato non esprime un prezzo.



**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO**

Attraverso la trasformazione del bene, resa possibile dal concorso di altri fattori produttivi, viene prodotto un bene diverso, il quale dispiegherà utilità diretta per i potenziali utilizzatori e per il quale il mercato esprimerà un prezzo.

Il "valore di trasformazione" (V_{tr}) è dato dalla seguente espressione matematica:

$$V_{tr} = \frac{(V_{mp} - K_{tr} - P)}{q^n}$$

In cui V_{tr} è il valore di trasformazione ossia il valore di mercato all'attualità, V_{mp} è il valore di mercato conseguito per effetto della trasformazione, K_{tr} rappresenta l'insieme dei costi di trasformazione che si prevede di sostenere, P è il profitto dell'imprenditore/trasformatore, q è il binomio d'interesse $(1 + r)$ in cui "r" è il saggio di sconto ed "n" è il numero degli anni richiesto per la trasformazione.

A sua volta K_{tr} è dato da:

$$K_{tr} = K_i + K_c + S_t + C_c + I$$

In cui K_i è il costo di idoneizzazione del terreno all'edificazione, K_c è il costo di costruzione dell'edificio, S_t sono le spese tecniche, C_c è il contributo di costruzione, I rappresenta l'interesse sulla anticipazione del capitale necessario alla realizzazione dell'intervento.

La funzione delle due precedenti espressioni matematiche è solo quella di rappresentare concettualmente il "valore di trasformazione" ed il "costo di trasformazione", poiché alcuni dei loro termini incogniti si presentano in modo differenziato nei procedimenti applicativi del criterio estimativo in esame.



2.3. Procedimento sintetico-comparativo

La struttura logica che sottende al procedimento sintetico-comparativo prevede che vengano esperite le indagini di mercato volte ad individuare per ciascun bene oggetto di stima un campione di beni simili dal prezzo noto, e quindi le analisi ed elaborazioni matematiche volte ad estrarre dal campione – tramite comparazione – un valore unitario di riferimento, espresso in euro/mq di superficie commerciale.

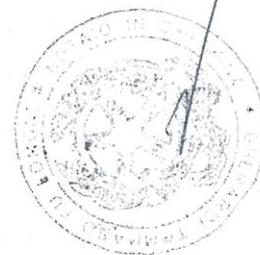
I prodotti dei valori unitari per le consistenze di ciascun bene (i) sono quindi sommati. Il valore di mercato (V_m) del bene oggetto di stima è pertanto rappresentato dalla seguente espressione matematica:

$$V_m = \sum (p_i \times q_i)$$

dove:

- V_m = valore di mercato del bene oggetto di stima;
- p_i = valore o prezzo unitario attribuito alla consistenza del bene i;
- q_i = consistenza del bene i.

Nel caso in esame, poiché il bene da stimare è costituito da un'area edificabile, il procedimento è utilizzato a fini di verifica del valore ottenuto in applicazione del criterio del "valore di trasformazione".



3. INDAGINI PROPEDEUTICHE AGLI APPROCCI DI VALUTAZIONE

I procedimenti di stima illustrati nel capitolo 2 richiedono di essere concretizzati, nella presente stima, mediante dati di base di carattere tecnico ed economico-estimativo frutto di apposite indagini ed elaborazioni. Le indagini finalizzate all'individuazione degli input di carattere economico-estimativo, in particolare, sono riconducibili a due ambiti: per un verso il campo dei valori di mercato e, per l'altro, quello dei costi di costruzione.

Le analisi sui valori immobiliari hanno indagato il mercato locale con riferimento ai tre segmenti in cui si collocano gli usi previsti dalla Scheda normativa dell'area di trasformazione AT2b_08, ossia i segmenti di mercato residenziale, commerciale e direzionale. Per beni di tale natura sono stati indagati sia i prezzi di compravendita che i canoni di locazione.

Le indagini sui costi hanno riguardato i costi da sostenere in uno scenario di nuova costruzione che preveda la realizzazione di un fabbricato realizzato con le caratteristiche attualmente apprezzate dal mercato immobiliare, fra cui quelle relative al contenimento del fabbisogno energetico.

3.1. Indagini relative ai valori espressi dal mercato immobiliare

3.1.1. Valore dei fabbricati

3.1.1.1. *Fonti indirette*

Per quanto concerne le fonti istituzionali, o di tipo indiretto, il principale riferimento è costituito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate pubblica semestralmente le quotazioni delle principali tipologie edilizie afferenti ai quattro principali segmenti del mercato immobiliare: residenziale, commerciale, terziario e produttivo.

Le quotazioni sono riferite ad una articolazione territoriale in zone omogenee definite dalla stessa Agenzia come porzioni di territorio che esprimono "*livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.)*".

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

Figura 1. Comune di Prato, individuazione della zona OMI C3 (fonte: Geopoi dell'Agenzia delle Entrate)

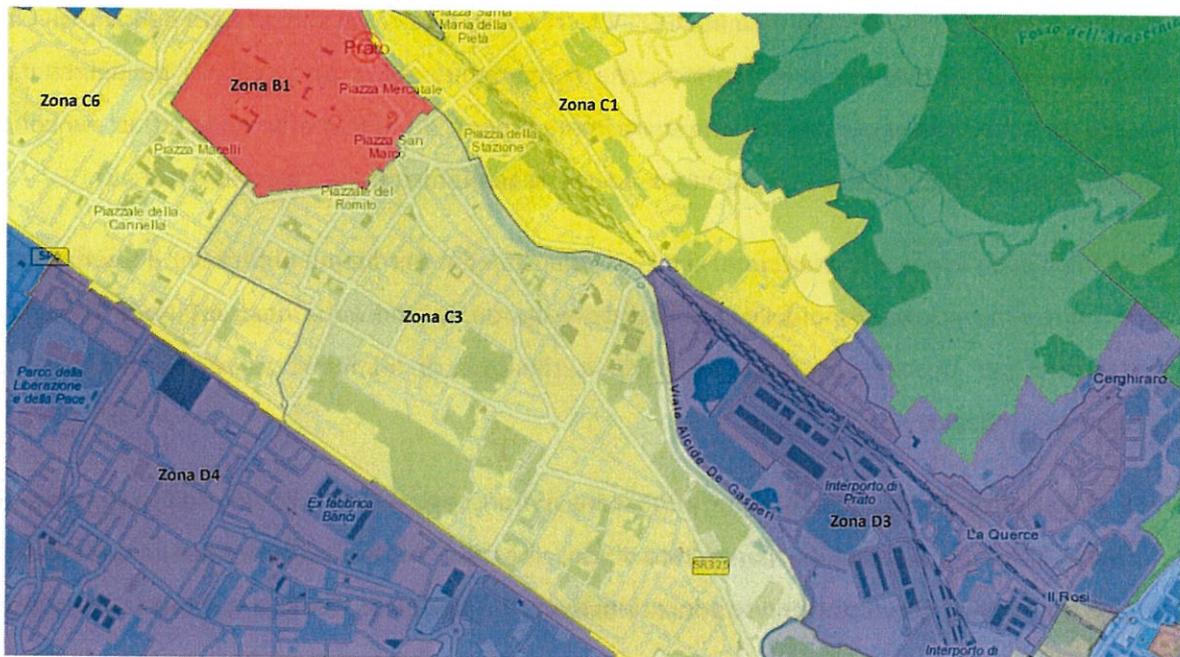
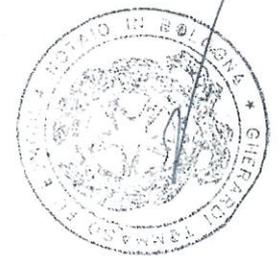


Tabella 5. Comune di Prato, Zona OMI C3, quotazioni dei segmenti residenziale, commerciale e terziario (fonte: OMI)

Segmento / tipologia	Stato conservativo	Quotazioni di mercato euro/mq		Quotazioni locazioni euro/mq/anno	
		min	max	min	max
		Residenziale			
Abitazioni civili	normale	1.650	2.000	90,00	120,00
Abitazioni di tipo economico	normale	1.250	1.650	66,00	96,00
Box auto	normale	800	1.100		
Posti auto coperti	normale	750	950		
Posti auto scoperti	normale	600	800		
Ville e villini	normale	1.800	2.100	90,00	120,00
Commerciale					
Magazzini	normale	520,00	800,00	31,20	45,60
Negozii	normale	1.000,00	1.550,00	108,00	144,00
	ottimo	1.500,00	1.950,00	135,60	162,00
Direzionale					
Uffici	normale	950,00	1.350,00	84,00	120,00

[Handwritten signature]



Prof. Arch. Stefano Stanghellini

Studio: via Cesare Battisti, 1 – 40123 Bologna | tel. e fax 051 221108 | p. iva 04187890373 | c.f. STN SFN 49E07 D613J
cell. 348 3384302 | PEC stefano.stanghellini@archiworldpec.it | mail stanghellini@territorioemercati.it

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

Le zone omogenee definite dall’Agenzia delle Entrate sono rilevabili tramite il servizio di consultazione geografica denominato GEOPOI. Il terreno oggetto di stima ricade nella zona OMI C3 Semicentrale "adiacente al centro storico", che ricomprende la porzione di città delimitata da Piazzale di Porta Fiorentina, via Pomeria e via Roma a nord, il fiume Bisenzio ad est, lo svincolo autostradale “Prato Est” a sud, e via Roncioni ed il viale Leonardo da Vinci a ovest (Figura 1).

In Tabella 5 sono esposte le quotazioni che l’Agenzia delle Entrate ha pubblicato per il II semestre 2023, ultima rilevazione disponibile. L’analisi delle quotazioni individua degli intervalli di valori caratteristici per ciascuna destinazione d’uso e tipologia di immobile all’interno della zona omogenea di indagine.

Per le abitazioni e gli uffici le quotazioni pubblicate si riferiscono ad unità immobiliari in condizioni “normali”. L’assenza di quotazioni per lo stato di conservazione “ottimo” sottintende l’assenza, nella zona, di un numero di compravendite e locazioni di unità immobiliari nuove o ristrutturate avente rilevanza statistica.

A parità di stato conservativo, l’OMI registra un maggior apprezzamento delle abitazioni rispetto, nell’ordine, ai negozi e agli uffici. Per completezza di analisi si segnala che con la Circolare 2007/120811 l’Agenzia delle Entrate suggerisce, in mancanza di quotazioni, di applicare un moltiplicatore pari a 1,3 alle quotazioni dello stato conservativo “normale” per ottenere le corrispondenti quotazioni dello stato conservativo “ottimo”.

3.1.1.2. Fonti dirette

Per quanto riguarda la ricerca di dati relativi a singoli immobili, in ossequio alla prassi corrente una prima indagine è stata indirizzata verso unità immobiliari a destinazione residenziale, commerciale e terziaria offerte in vendita. L’indagine ha tenuto conto dei seguenti parametri di selezione del campione:

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

- Ubicazione: a zona semicentrale di Prato, corrispondente alla zona omogenea C3. Poiché l'area oggetto di stima è qualificata per il pregio paesaggistico con affaccio sulle aree ripariali del Bisenzio e sulla Calvana l'indagine è stata estesa anche alla porzione della zona C1 situata fra la ferrovia ed il Bisenzio e alla porzione della zona D3 a nord del laghetto degli Alcali;
- stato conservativo: unità immobiliari di nuova costruzione o dichiarate in ottimo stato o ancora ristrutturate integralmente;
- caratteristiche dimensionali e tipologiche delle abitazioni: alloggi media dimensione (trilocali e quadrilocali), con livello di finiture e dotazioni impiantistiche di tipo ordinario, rispondenti ai livelli di efficientamento energetico previsti dalle normative vigenti e attualmente apprezzati dal mercato immobiliare;
- caratteristiche dimensionali e tipologiche degli uffici: unità immobiliari situate ai primi piani di edifici a destinazione mista, dichiarati in buono o ottimo stato di conservazione e con dotazioni ordinarie per la tipologia;
- caratteristiche dimensionali e tipologiche dei negozi: unità immobiliari situate ai piani terra di edifici a destinazione mista, dichiarati in buono o ottimo stato conservativo, con affaccio sulla viabilità principale e con dotazioni ordinarie.

Nei casi di immobili a destinazione residenziale per i quali l'annuncio espone la consistenza delle singole parti (superfici alloggio, terrazzi, box e posti auto, giardini, ecc.) la superficie commerciale è stata quantificata applicando gli opportuni coefficienti di omogenizzazione. Per quanto riguarda i negozi eventuali magazzini o retro-negozi sono stati ponderati al 50%. I terrazzi degli uffici sono ragguagliati in misura del 10%.

I prezzi di offerta sono stati elaborati depurandoli del margine di sconto ottenibile per effetto della trattativa che si sviluppa fra acquirente e venditore. Il ribasso applicato, pari all'8,4% è desunto dall'ultimo "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" realizzato trimestralmente grazie alla collaborazione fra Agenzia delle Entrate, Banca d'Italia e Tecnoborsa.

Dall'analisi del campione selezionato risulta un intervallo compreso entro il valore minimo di 2.750 euro/mq SV ed il valore massimo di 3.350 euro/mq SV.



**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO**

Tabella 6. Indagini di mercato. Appartamenti di nuova costruzione offerti in vendita.

Rif. N.	Indirizzo	Piano	Descrizione	Classe energetica	Superficie					Superficie commerciale	Prezzo di offerta	Prezzo ribassato	Prezzo medio unitario
					Alloggio 100% mq SL	Terrazzi/logge 30% mq SL	Cantina/soffitta 25% mq SL	Box/P. auto 50% mq SL	Giardino 10% mq SL				
1	via Firenze	terra	Con affaccio sul Bisenzio, appartamento al piano terra con ampio giardino. Tra camere, doppi servizi, ripostiglio, garage seminterrato di oltre 40 mq, solarium.	A4	95,00		10,00	60,00	200,00	147,50	540.000	494.640	3.355
2	via Firenze	primo	Con affaccio sul Bisenzio, appartamento al primo piano con ampia loggia. Tra camere, doppi servizi, ripostiglio, garage seminterrato di oltre 40 mq, solarium.	A4	95,00	30,00	10,00	30,00		121,50	440.000	403.040	3.315
3	via Valentini 97	terzo	Palazzina su 5 piani fuori terra. Appartamento al terzo piano, tre vani e mezzo con ampia zona giorno, cucinotto, terrazza abitabile di ottime dimensioni, zona notte con due bagni e due camere. Garage al piano interrato.	A4	86,00	16,50		20,00		100,95	320.000	293.120	2.905
4	via Valentini 97	terra	Trilocale in palazzina di recente costruzione composto da ingresso con soggiorno e angolo cottura, disimpegno notte con ripostiglio, bagno finestrato e due camere, loggiato, garage.	A4	75,00			19,00	190,00	103,50	315.000	288.540	2.790
6	via Valentini 97	primo	Quadrilocale formato da zona giorno ampia con cucina separata abitabile, zona notte con disimpegno, due bagni di cui uno finestrato, due camere, terrazze abitabili, garage.	A4	97,50	31,00		19,90		116,75	350.000	320.600	2.745
5	via Valentini 97	primo	Quadrilocale in area di riqualificazione, composto da ingresso su soggiorno con cucina separata, disimpegno, due bagni, due camere con terrazze. Garage al piano interrato.	A4	98,00	30,00		18,50		116,25	350.000	320.600	2.760
7	via Carbonaia	primo	Appartamenti di nuova edificazione con risparmio energetico, due camere da letto, soggiorno con angolo cottura, due bagni, box auto.	A+	93,00	11,00		20,00		106,30	350.000	320.600	3.015

Prof. Arch. Stefano Stanghellini

Studio: via Cesare Battisti, 1 – 40123 Bologna | tel. e fax 051 221108 | p. iva 04187890373 | c.f. STN SFN 49E07 D613J cell. 348 3384302 | PEC stefano.stanghellini@archiworldpec.it | mail stanghellini@territorioemercati.it

3.2. Valori delle aree edificabili

Nel caso dei beni immobili strumentali, quali sono non solo gli edifici dismessi ma anche le aree edificabili come il bene oggetto di stima, un parametro estimativo rilevante è l' "incidenza area", ossia l'incidenza del valore dell'area sul valore dell'edificazione.

Il Comune di Prato si è dotato di Linee Guida per l'applicazione della perequazione urbanistica. Il documento è stato approvato nel 2019. Le Linee guida forniscono indicazioni operative per l'applicazione della perequazione urbanistica agli ambiti di trasformazione individuati dal Piano Operativo comunale e contengono la "Mappa dei Valori Immobiliari".

La mappa è stata elaborata per le seguenti destinazioni urbanistiche: residenziale, commerciale e produttiva. Per ciascuna di esse sono delimitate le zone di isovalore e individuati i valori medi unitari di riferimento sia per gli edifici che per i terreni. Per ciascuna zona omogenea sono esposti i valori unitari di riferimento espressi in euro/mq di superficie edificabile (Se) e l'incidenza area (Ia) in termini percentuali e unitari.

Con riferimento alla posizione del bene oggetto di stima, la mappa restituisce i seguenti valori:

Residenziale (Zona R3)

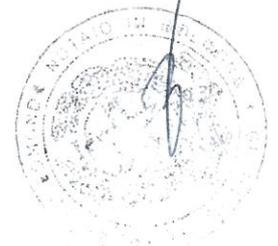
- Vm = 2.450 euro/mq Se
- Ia = 19,5%
- V.u. = 480 euro/mq

Commerciale (Zona C2)

- Vm = 1.800 euro/mq Se
- Ia = 18,2%
- V.u. = 320 euro/mq

Terziaria (Zona T1)

- Vm = 1.900 euro/mq Se
- Ia = 17,5%
- V.u. = 330 euro/mq



**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO**

Stante la finalità urbanistica delle Linee Guida, costituita dal trasferimento di “quantità edificatorie” nell’ambito di progetti di trasformazione urbana, di tali valori rileva soprattutto il valore unitario della “incidenza area”.

3.3. Indagini relative ai costi di costruzione

La principale fonte informativa sui costi di costruzione utilizzata nella prassi per le stime parametriche è costituita dal prezzoario “Prezzi Tipologie edilizie”, predisposto dal Collegio Ingegneri e Architetti di Milano e pubblicato dalla DEI, Tipografia del Genio Civile. La pubblicazione contiene le schede tipologiche di fabbricati realizzati, redatte sulla base di computi metrici eseguiti a consuntivo. Prezzi e costi esposti nella pubblicazione sono aggiornati al 2024.

I prezzi sono espressi in termini di “superficie lorda costruita” (Slc), consistenza che comprende scale, atri, cavedi, ascensori e vani tecnici, portici, balconi, ecc. Tale consistenza è assimilata alla Superficie edificabile per la componente relativa alla porzione di fabbricato fuori terra.

Fra le numerose schede illustrative presenti si assumono come riferimento le schede B7 e B8. relative ad interventi residenziali con presenza di piano interrato ad uso autorimessa e cantine (B7) e con negozi al piano terra (B8). L’edificio illustrato nella scheda B8 è in classe energetica A+. In Tabella 7 sono esposti i costi medi unitari dei due casi selezionati.

Tabella 7. Costi di costruzione (Fonte: Prezzi Tipologie Edilizie - DEI)

Descrizione	Scheda	U.m.	Costo dell'opera	Consistenza	Costo medio unitario	
			euro	u.m.	euro/mq	
Edificio residenziale pluripiano con parcheggi interrati	B7	Residenza	mq STot	2.465.363	1.754,00	1.406
		Parcheggi	P. auto	537.653	29,00	18.540
Edificio residenziale pluripiano con parcheggio interrato e negozi	B8	Residenza	mq STot	10.413.943	7.200,00	1.446
		Parcheggi	P. auto	1.341.114	93,00	14.421

3.4. *Sentiment* degli operatori

Nell'ambito dell'elaborazione della presente Relazione di stima, sono stati consultati alcuni dei principali operatori del mercato immobiliare e del settore delle costruzioni attivi nel territorio pratese allo scopo di verificare l'appropriatezza degli esiti delle indagini esperite.

Generale è stato l'apprezzamento per le caratteristiche posizionali dell'area oggetto di stima, quali sono state rappresentate nel par. 1.1. della presente Relazione, nonché della appetibilità del bene nel mercato residenziale per la scarsità di offerta nella zona di viale Montegrappa.

Si ritiene che il prezzo di vendita delle abitazioni realizzabili si verrebbe a posizionare sopra i 3.000 euro/mq, e più precisamente nella forchetta tra 3.000 e 3.300 euro/mq, con l'eventualità di raggiungere anche 3.500 euro/mq in presenza di prestazioni tecniche e funzionali di alto livello.

Quanto ai costi di costruzione, per alloggi in classe energetica A4 si ritiene che si renda necessario sostenere un costo medio unitario dell'ordine di 1.800 euro/mq in corrispondenza di un valore di mercato di 3.000 – 3.300 euro/mq. Il raggiungimento del valore di mercato di 3.500 euro/mq richiederebbe livelli di finiture e prestazioni qualitative superiori all'ordinarietà, e quindi un livello di costo superiore a quello precedentemente indicato.

Le destinazioni ad uffici e negozi sono meno apprezzate nel mercato pratese: si tratta di segmenti di mercato in cui si registrano fenomeni di sfitto per le superfici esistenti e situazioni di difficile collocazione per le nuove. Per gli uffici i "prezzi" di compravendita sono dell'ordine di 2.300 – 2.400 euro/mq. Per le superfici commerciali il prezzo può essere all'incirca dell'ordine di 2.000 euro/mq con i costi relativi a parte degli impianti e delle finiture a carico dell'acquirente.



RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

3.5. Individuazione dei valori unitari di riferimento

Le indagini di mercato esperite permettono di formare il quadro dei valori unitari dal quale è possibile desumere, per comparazione, i valori medi unitari di riferimento ai fini della stima del valore di mercato dell'area camerale.

Nella Figura 2 gli esiti delle indagini esperite presso le fonti informative sono messi a confronto. Ne scaturiscono i seguenti valori medi unitari di riferimento:

- Appartamenti in contesto residenziale misto, 3.300 euro/mq SV;
- Negozi con affaccio su via Montegrappa, 2.300 euro/mq SV;
- Uffici e servizi al primo piano, 2.300 euro/mq SV.

I valori medi unitari di 3.300 euro/mq per la residenza e di 2.300 euro/mq per i negozi e per gli uffici ed i servizi, sono assunti con riferimento alle indagini condotte presso gli operatori economici consultati. Il valore assunto per le superfici residenziali è confermato dall'analisi dei prezzi di alloggi simili a quelli realizzabili nell'area.

I valori medi unitari assunti superano quelli pubblicati dall'OMI, peraltro riferiti ad unità immobiliari in stato di conservazione "normale" e non "ottimo". Si ritiene che la differenza sia dovuta, oltre che allo stato di conservazione, alla privilegiata posizione posseduta dall'area rispetto all'intera zona OMI cui si riferiscono le quotazioni.



4. STIMA PER “VALORE DI TRASFORMAZIONE”

4.1. Assunzioni specifiche

4.1.1. Definizione dell'ipotesi di trasformazione

L'ipotesi trasformativa prevede l'attuazione dell'intervento con le destinazioni e quantità previste dalla scheda AT2b_08 del Piano Operativo del Comune di Prato.

Con riferimento ai tempi necessari per l'attuazione dell'intervento si prevede che il primo anno sia assorbito dalla progettazione del complesso e che si concluda con il rilascio del titolo abilitativo (Permesso di costruire convenzionato). L'esecuzione dei lavori ha avvio dal secondo anno e si protrae per due anni.

L'attività di promozione immobiliare e le prime vendite delle unità immobiliari possono essere avviate già dal primo anno “sulla carta”, intensificarsi successivamente all'avvio dei lavori con l'avanzare della costruzione, ed esaurirsi dopo due anni in coincidenza con il rilascio delle attestazioni di agibilità. A fine di stima si assume pertanto che l'operazione abbia una durata complessiva di 3 anni.

4.1.2. Contributo di costruzione

Nel caso di opere di nuova costruzione e, più in generale, in tutti i casi in cui gli interventi edilizi comportano aumento di carico urbanistico è necessario versare al Comune il contributo di costruzione. Il Contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione e si articola in:

- Oneri di urbanizzazione primaria;
- Oneri di urbanizzazione secondaria;
- Contributo sul costo di costruzione.



**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO**

Con la Determinazione dirigenziale n. 3603 del 12.12.2023 sono state aggiornate le tariffe per il calcolo del contributo di costruzione da applicare dall'1.01.2024.

Il Comune di Prato ha reso disponibile nel proprio sito internet un applicativo che permette di calcolare il Contributo di costruzione dovuto per alcuni tipi d'intervento edilizi come quello in esame di nuova costruzione. Nel prospetto di Tabella 8 è richiamato il calcolo operato (cfr. Allegato 4).

Tabella 8. Calcolo del contributo di costruzione

Intervento	U.m.	Volume	Superficie complessiva	Costo unitario	Aliquota	Tariffa	Importo
		mc	m ² SC	euro/u.m.	%	euro/u.m.	euro
Residenza							
Oneri di urbanizzazione primaria	mc	10.272				17,93	184.176,96
Oneri di urbanizzazione secondaria	mc	10.272				53,68	551.400,96
Contributo sul costo di costruzione	m ² SC		3.028,80	15%	9,0%	301,84	94.621,04
Totale intervento residenziale							830.198,96
Commercio di vicinato							
Oneri di urbanizzazione primaria	mc	3.745				25,41	95.160,45
Oneri di urbanizzazione secondaria	mc	3.745				12,34	46.213,30
Contributo sul costo di costruzione	mc	3.745		372,11	6,0%		83.613,12
Totale intervento commerciale							224.986,87
Direzionale e Servizi							
Oneri di urbanizzazione primaria	mc	3.424				25,41	87.003,84
Oneri di urbanizzazione secondaria	mc	3.424				12,34	42.252,16
Contributo sul costo di costruzione	mc	3.424		372,11	7,0%		89.187,32
Totale intervento direzionale							218.443,32
Totale Contributo di costruzione							1.273.629,16
di cui:	Oneri di urbanizzazione primaria						366.341,25
	Oneri di urbanizzazione secondaria						639.866,42
	Contributo sul costo di costruzione						267.421,49

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

4.1.1. Spese tecniche

Per quanto attiene alle Spese tecniche (St), in considerazione delle caratteristiche dell'intervento edilizio previsto e delle ottimizzazioni conseguibili nei successivi livelli di progettazione, si ritiene che esse incidano in misura del 6% dei costi di costruzione.

4.1.2. Allacciamenti

Gli interventi di nuova costruzione richiedono che le unità immobiliari realizzate siano collegate alla rete urbana delle infrastrutture generali. I costi necessari per l'allacciamento alle reti urbane dei sottoservizi (rete fognaria, rete idrica di approvvigionamento, rete elettrica, rete telecomunicazioni) è stimato in misura dell'1% dei costi di costruzione.

4.1.3. Imprevisti

Nel modello di stima si assume una specifica voce per tenere conto dei costi che il soggetto attuatore dell'intervento dovrà sostenere per far fronte agli eventi inattesi che possono in qualche modo rallentare i lavori, danneggiarli o farne lievitare i costi. Tale voce di costo è stimata pari all' 1,5% dei costi di costruzione.

4.1.4. Spese di commercializzazione

Le spese di commercializzazione si riferiscono alle attività di pubblicizzazione e di supporto all'alienazione dei beni prodotti. Nel presente elaborato i costi di commercializzazione sono stimati in misura del 1,5% dei ricavi attesi dalle vendite.



4.1.5. Profitto dell'imprenditore/trasformatore

La remunerazione dell'attività del promotore immobiliare e del capitale di rischio degli investitori avviene attraverso il riconoscimento del profitto imprenditoriale.

Con riferimento ad un promotore ordinario, ossia al promotore che possiede le caratteristiche imprenditoriali più frequenti nel mercato immobiliare in termini di capacità organizzativa, visione, propensione al rischio, ecc., il profitto assunto è pari al 10% dei ricavi.

4.1.6. Oneri finanziari

La realizzazione di interventi di nuova costruzione come quello prospettato comporta la necessità di anticipazione del capitale finanziario indispensabile all'operazione immobiliare. Tale capitale può essere conferito dal promotore dell'investimento immobiliare sotto forma di capitale proprio (cfr. precedente paragrafo) oppure può entrare nella disponibilità del promotore grazie a contratti di finanziamento attivati con soggetti terzi finanziatori che operano nel settore creditizio. In quest'ultimo caso si ha utilizzo di capitale di debito, con la conseguente necessità di sostenere il relativo costo sotto forma di oneri finanziari o interessi passivi.

Gli oneri finanziari sono stimati utilizzando un tasso di interesse passivo (i).

Nel caso oggetto di stima, trattandosi di intervento la cui durata presunta può essere stimata in tre anni, si può prevedere il ricorso a linee di credito aperte, come ad esempio gli scoperti di conto corrente ipotecario.

Nell'ultimo numero della pubblicazione "Banche e moneta" edita da Banca d'Italia (maggio 2024) sono riportati i tassi di interesse bancari sui prestiti. Assumendo come riferimento nuove operazioni con prestito oltre 1 milione di euro l'ultimo tasso rilevato è del 5%.

Gli oneri finanziari sono quantificati in ragione di una quota di esposizione del 50% del capitale investito per la trasformazione (costi di costruzione, spese tecniche, contributo di costruzione,

imprevisti), per semplicità collocato a metà del periodo di esposizione di tre anni. Per il calcolo degli oneri si applica la formula dell'interesse composto:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove "C" rappresenta il capitale investito, "d" la percentuale di indebitamento, "qⁿ" rappresenta il coefficiente di attualizzazione con $q = (1 + i)$, "i" il tasso di interesse sul debito e "n" il tempo di maturazione dei fattori economici.

4.1.7. Saggio di attualizzazione

Nel procedimento di stima mediante "valore di trasformazione" occorre considerare che i valori relativi ai costi e ai ricavi sono variamente articolati nel tempo su periodi di durata pluriennale. Per i principi fondamentali della matematica finanziaria e attuariale, i valori articolati nel tempo, e quindi riferiti ad anni diversi, non sono tra loro omogenei. Ciò significa che, prima di poterli sommare o sottrarre, occorre ricondurli ad un comune riferimento temporale attraverso l'operazione di sconto all'attualità. Si rende quindi necessario stimare un adeguato saggio di attualizzazione.

Il valore da utilizzare come saggio di attualizzazione può essere stimato come rendimento offerto da investimenti alternativi privi di rischio. Questa assunzione è giustificata dalla circostanza che nella presente applicazione del "valore di trasformazione" il profitto del promotore è espresso nella specifica voce, quantificata in percentuale sui ricavi, anziché essere incorporata nel saggio di attualizzazione.

A tal fine la stima del tasso *risk free* è stata effettuata con riferimento al rendimento medio ponderato dei titoli di Stato. La Banca d'Italia pubblica il "Rendistato", un indice che restituisce il rendimento annuo lordo di un paniere di titoli di Stato italiani a tasso fisso. Con riferimento ai titoli con scadenza media di 3 anni, e pertanto con vita residua compatibile con lo sviluppo dell'operazione immobiliare prospettata, il Rendistato è del 3,523%.

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

4.2. Elaborazione della stima

Il modello di calcolo allestito organizza ed elabora i necessari parametri tecnici e quelli estimativi e li relaziona ai parametri attinenti agli aspetti di matematica finanziaria. Il procedimento è illustrato al precedente paragrafo 2.2.

Il “valore di trasformazione” (Vtr), con riferimento al tempo della trasformazione ipotizzato, è operato nel prospetto di Tabella 9.

Il valore del prodotto edilizio ottenibile per effetto della ipotizzata trasformazione edilizia risulta dell'ordine di 14.900.000 euro (mediante circa 2.850 euro/mq SV).

Il costo di costruzione, comprensivo degli oneri di urbanizzazione e degli allacciamenti, risulta dell'ordine di 9.875.000 euro. Tale costo corrisponde mediamente a circa 1.850 euro/mq SE, in linea con i costi di costruzione indicati dagli operatori.

Per il terreno oggetto di stima ne discende il valore totale di 2.060.758 euro, arrotondato a 2.060.000 euro.

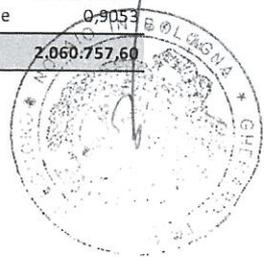


**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO**

Tabella 9. Stima per "Valore di trasformazione"

	Box auto e posti auto	Superficie edificabile	Superficie Totale	Superficie commerciale	Valore unitario / Rif.	Totale
	n.	mq SE	mq Stot	mq SV	euro/mq	euro
RICAVI						
Area di	- Commercio al dettaglio	1.070		1.113	2.300	2.558.750,00
Trasformazione	- Direzionale e Servizi	1.070		1.113	2.300	2.558.750,00
AT2b_08	- Residenza libera	3.210		2.965	3.300	9.784.500,00
Totale ricavi		5.350		5.190		14.902.000,00
COSTI						
Costo di costruzione						
	- Autorimessa interrata	53,00	1.895,00		400	758.000,00
	- Commercio al dettaglio	1.070	1.070,00		1.450	1.551.500,00
	- Direzionale e Servizi	1.070	1.070,00		1.450	1.551.500,00
	- Residenza libera	3.210	3.210,00		1.450	4.654.500,00
Totale costo di costruzione		5.350	7.245,00			8.515.500,00
Oneri di urbanizzazione						
	Oneri di urbanizzazione primaria					366.341,25
	Oneri di urbanizzazione secondaria					639.866,42
	Contributo sul costo di costruzione					267.421,49
Totale Oneri di urbanizzazione						1.273.629,16
Spese tecniche		6,0%			8.515.500,00	510.930,00
Allacciamenti		1,0%			8.515.500,00	85.155,00
Imprevisti		1,5%			8.515.500,00	127.732,50
Parziale						10.512.946,66
Oneri finanziari						
	- capitale investito				10.512.946,66	
	- quota da finanziare	50%				
	- periodo di esposizione	3,0				
	- saggio di interesse	5,0%				
Totale oneri finanziari						399.123,13
Spese di commercializzazione		1,5%			14.902.000,00	223.530,00
Profitto del promotore		10,0%			14.902.000,00	1.490.200,00
Totale costi						12.625.799,78
Ricavi - costi (differenza non attualizzata)						2.276.200,22
Attualizzazione	durata = 3,00	saggio di attualizzazione = 3,37%		coeff. di attualizzazione	0,9053	
Valore di mercato dell'area						2.060.757,60

(Handwritten signature)



5. VERIFICA CON PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Rispetto al valore di mercato dell'immobile ottenibile mediante la trasformazione (circa 14.900.000 euro), il valore di 2.060.000 euro stimato per l'area ne rappresenta circa il 14%.

Atteso che il valore di mercato unitario risultante dalla media ponderata dei valori unitari assunti per le destinazioni residenziale (3.300 euro/mq), commerciale (2.300 euro/mq) e terziario-direzionale (2.300 euro/mq) è di circa 2.850 euro/mq, con riferimento alla Superficie edificabile di 5.350 mq. Se risulta una incidenza area unitaria di circa 385 euro/mq, ovvero di circa 400 euro/mq con riferimento alla Superficie commerciale.

Al precedente paragrafo 3.2 si sono richiamati i valori e le incidenze desunti dalla Mappa dei Valori di cui il Comune di Prato si è dotato nell'anno 2019 nell'ambito del Piano Operativo.

Tenuto conto delle quote percentuali che il Piano Operativo prevede per le destinazioni d'uso nell'area di trasformazione cui afferiscono i terreni oggetto di stima (residenziale 60%, commerciale 20%, direzionale 20%), con riferimento alla Mappa dei Valori del 2019 l'incidenza area unitaria media ponderata risulta di 418 euro/mq. Se.

Il valore di mercato individuato mediante le ricerche ed elaborazioni effettuate nei precedenti capitoli trova dunque una significativa conferma nella Mappa dei Valori approvata ed utilizzata dal Comune di Prato. Si ritiene che la differenza sia giustificata soprattutto dalle variazioni intervenute sul versante dei costi (costi di costruzione, oneri finanziari, contributo di costruzione).

6. CONCLUSIONI

Assumendo, come base di partenza, la Scheda normativa del Piano Operativo del Comune di Prato, sono state analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima in ragione del loro apprezzamento nel mercato immobiliare.

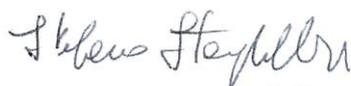
L'analisi delle capacità edificatorie urbanistiche ammesse per l'area si è avvalsa di un approfondimento tecnico rivolto alla simulazione delle superfici commerciali (o vendibili) e del calcolo del contributo di costruzione, al fine di oggettivizzare la rappresentazione di tutti gli input tecnici ed economici utilizzati nella stima per "valore di trasformazione".

Quanto agli input relativi ai valori di mercato unitari ed ai costi unitari di costruzione, sono state esperite specifiche ricerche. Di esse dà conto la relazione al pari di tutti gli altri input estimativi e finanziari utilizzati.

Il più probabile valore di mercato individuato per l'area edificabile è stato infine verificato per comparazione con la Mappa dei Valori del Comune di Prato.

A conclusione delle ricerche e delle elaborazioni svolte, il valore totale dell'area edificabile è stimato in 2.060.000 euro, corrispondenti a circa 220 euro/mq di superficie territoriale (al lordo delle cessioni) e di 385 euro/mq di superficie edificabile ponderata.

Bologna, 19 luglio 2024


(Prof. Arch. Stefano Stanghellini)

ALLEGATI

- Estratto di mappa e visure catastali
- Documentazione fotografica
- Scheda normativa del Piano Operativo
- Calcolo del Contributo di costruzione



CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

**STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL
TERRENO DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI
COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO SITUATO A PRATO
IN VIALE MONTEGRAPPA**

ALLEGATO 1 – Estratto di mappa e visure catastali

Prof. Arch. Stefano Stanghellini



[Handwritten signature]



Luglio 2024

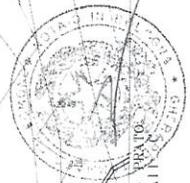


N-60900

E-17600

8-lug-2024 13:04:40
Protocollo pratica T192772/2024

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



Comune: (PO) PRATO
Foglio: 64 ALIV. C. 19

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2024

Dati della richiesta	Comune di PRATO (Codice:G999)
Catasto Terreni	Provincia di PRATO
	Foglio: 64 Particella: 2260

INTESTATO

1	CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA sede in PRATO (PO)	92024980481*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 07/08/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	64	2260		-	SEMIN ARBOR 2	22 06		Euro 13,67	Euro 6,84	FRAZIONAMENTO del 07/08/2003 Pratica n. 71267 in atti dal 07/08/2003 (n. 2457.1/2003)
Notifica				Partita						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:64 Particella:1411 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:64 Particella:2259 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/08/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRANCHI Franca nata a PRATO (PO) il 17/11/1938	FRNFNC38S57G999B*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 12/01/1999
2	FRANCHI Faliero nato a PRATO (PO) il 21/09/1912	FRNFLR12P21G999K*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 12/01/1999
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 07/08/2003 Pratica n. 71267 in atti dal 07/08/2003 (n. 2457.1/2003)	






Direzione Provinciale di Prato
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/07/2024 Ora: 17.01.42 pag: 2 **Segue**

Visura n.: T263520 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2024

Situazione degli intestati dal 12/01/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA sede in PRATO (PO)	92024980481*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 12/01/1999 Pubblico ufficiale BALESTRI STEFANO Sede PRATO (PO) Repertorio n. 129764 - UR Sede PRATO (PO) Registrazione n. 303 registrato in data 29/01/1999 - CV Voltura n. 1339.1/1999 - Pratica n. PO0051258 in atti dal 09/08/2004			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	64	1411		-	SEMIN ARBOR 2	24 90		Euro 15,43 L. 29.880	Euro 7,72 L. 14.940	Impianto meccanografico del 07/05/1985
Notifica					Partita		13092			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/07/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRANCHI Faliero nato a PRATO (PO) il 21/09/1912	FRNFLR12P21G999K*	(3) Comproprietario fino al 03/04/1995
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 07/07/1995 Pubblico ufficiale INC.22303/95 Repertorio n. 22303 - Voltura n. 3989.1/1995 in atti dal 17/07/1995			

Situazione degli intestati dal 03/04/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRANCHI Franca nata a PRATO (PO) il 17/11/1938	FRNFNC38S57G999B*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 07/08/2003
2	FRANCHI Faliero nato a PRATO (PO) il 21/09/1912	FRNFLR12P21G999K*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 07/08/2003
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/04/1995 - UR Sede PRATO (PO) Registrazione Volume 92 n. 568 registrato in data 29/09/1995 - Voltura n. 6806.1/1995 in atti dal 19/12/1995			

Situazione degli intestati dal 03/02/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRANCHI Fabiana nata a PRATO (PO) il 21/09/1912		(3) Comproprietario fino al 07/07/1995
2	FRANCHI Franco nato a PRATO (PO) il 26/08/1904	FRNFNC04M26G999S*	(99) Da verificare .comproprietario fino al 03/04/1995

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2024

DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 03/02/1987 - n. 20696/1987 in atti dal 25/02/1987
--------------------------	---

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRANCHI Franco nato a PRATO (PO) il 26/08/1904	FRNFNC04M26G999S*	(99) Da verificare .comproprietario fino al 03/02/1987
2	FRANCHI Adieno nato a PRATO (PO) il 21/09/1912		(99) Da verificare .comproprietario fino al 03/02/1987

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 07/05/1985
--------------------------	--

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.





Direzione Provinciale di Prato
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/07/2024 Ora: 17.00.56 pag: 1 Segue

Visura n.: T263192 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2024

Dati della richiesta	Comune di PRATO (Codice:G999)
Catasto Terreni	Provincia di PRATO
	Foglio: 64 Particella: 58

INTESTATO

I	CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PRATO	92024980481*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha arc ca		Dominicale	Agrario	
I	64	58		-	SEMIN ARBOR 2	52 20		Euro 32,35 L. 62.640	Euro 16,18 L. 31.320	
Notifica					Partita	13092				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/01/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PRATO	92024980481*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 12/01/1999 Pubblico ufficiale BALESTRI Sede PRATO (PO) Repertorio n. 129764 - UR Sede PRATO (PO) Registrazione n. 303 registrato in data 29/01/1999 - VENDITA Voltura n. 1339.1/1999 - Pratica n. 56395 in atti dal 18/06/2001			

Situazione degli intestati dal 07/07/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRANCHI Faliero nato a PRATO (PO) il 21/09/1912	FRNFLR12P21G999K*	(3) Comproprietario fino al 03/04/1995
2	FRANCHI Franco nato a PRATO (PO) il 26/08/1904	FRNFNC04M26G999S*	(99) Da verificare .comproprietario fino al 03/04/1995

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2024

DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 07/07/1995 Pubblico ufficiale INC.22303/95 Repertorio n. 22303 - Voltura n. 3989.1/1995 in atti dal 17/07/1995
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 03/04/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRANCHI Franca nata a PRATO (PO) il 17/11/1938	FRNFNC38S57G999B*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 12/01/1999
2	FRANCHI Faliero nato a PRATO (PO) il 21/09/1912	FRNFLR12P21G999K*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 12/01/1999
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/04/1995 - UR Sede PRATO (PO) Registrazione Volume 92 n. 568 registrato in data 29/09/1995 - Voltura n. 6806.1/1995 in atti dal 19/12/1995		

Situazione degli intestati dal 03/02/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRANCHI Fabiana nata a PRATO (PO) il 21/09/1912		(3) Comproprietario fino al 07/07/1995
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 03/02/1987 - n. 20696/1987 in atti dal 25/02/1987		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRANCHI Franco nato a PRATO (PO) il 26/08/1904	FRNFNC04M26G999S*	(99) Da verificare .comproprietario fino al 07/07/1995
2	FRANCHI Adieno nato a PRATO (PO) il 21/09/1912		(99) Da verificare .comproprietario fino al 03/02/1987
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 07/05/1985		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.






Direzione Provinciale di Prato
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/07/2024 Ora: 17.01.20

Segue

Visura n.: T263359 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2024

Dati della richiesta	Comune di PRATO (Codice:G999)
	Provincia di PRATO
Catasto Terreni	Foglio: 64 Particella: 772

INTESTATO

1	CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PRATO	92024980481*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 13/03/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	64	772		-	SEMIN ARBOR 2	18 60		Euro 11,53 L. 22.320	Euro 5,76 L. 11.160	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 13/03/1995 INC.4595/95 (n. 1438.1/1995)
Notifica					Partita		31339			
Annotazioni					di stadio: VARIA DI SUP. PER ERRORE COMMESSO NELLA TRATTAZIONE DEL TF.232/78 ED IN FASE DI FORMAZIONE DELLA NUOVA MAPPA					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:64 Particella:1400 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	64	772		-	SEMIN ARBOR 2	40 00		L. 48.000	L. 24.000	Impianto meccanografico del 07/05/1985
Notifica					Partita		13091			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2024

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/01/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PRATO	92024980481*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 12/01/1999 Pubblico ufficiale BALESTRI Sede PRATO (PO) Repertorio n. 129764 - UR Sede PRATO (PO) Registrazione n. 303 registrato in data 29/01/1999 - VENDITA Voltura n. 1339.1/1999 - Pratica n. 56395 in atti dal 18/06/2001	

Situazione degli intestati dal 26/07/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRANCHI Faliero nato a PRATO (PO) il 21/09/1912	FRNFLR12P21G999K*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 12/01/1999
2	FRANCHI Franca nata a PRATO (PO) il 17/11/1938	FRNFNC38S57G999B*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 12/01/1999
DATI DERIVANTI DA		Atto del 26/07/1995 Pubblico ufficiale BALESTRI S. Sede PRATO (PO) Repertorio n. 118255 - UR Sede PRATO (PO) Registrazione Volume 99 n. 2074 registrato in data 03/08/1995 - VENDITA Voltura n. 5517.1/1995 - Pratica n. 43467 in atti dal 18/05/2001	

Situazione degli intestati dal 03/02/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRANCHI Marcella ; Mar Nistrinata a PRATO (PO) il 09/06/1930	FRNMCL30H49G999C*	(3) Comproprietario fino al 26/07/1995
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 03/02/1987 - n. 20695/1987 in atti dal 25/02/1987	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOZZI Elettra nata a GENOVA (GE) il 10/07/1911	TZZLTR11L50D969K*	(99) Da verificare .usuf parz fino al 26/07/1995
2	FRANCHI Umberto Gabriello nato a PRATO (PO) il 23/04/1940	FRNMRT40D23G999P*	(99) Da verificare .comproprietario fino al 26/07/1995
3	FRANCHI Marcella nata a PRATO (PO) il 09/06/1930	FRNMCL30H49G999C*	(99) Da verificare *comproprietaria fino al 03/02/1987
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 07/05/1985	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.




CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

**STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL
TERRENO DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI
COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO SITUATO A PRATO
IN VIALE MONTEGRAPPA**

ALLEGATO 2 – Documentazione fotografica

Prof. Arch. Stefano Stanghellini



Luglio 2024



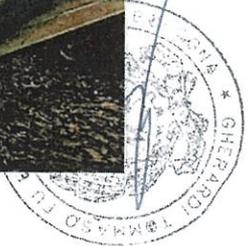
RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO - Documentazione fotografica



RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO - Documentazione fotografica



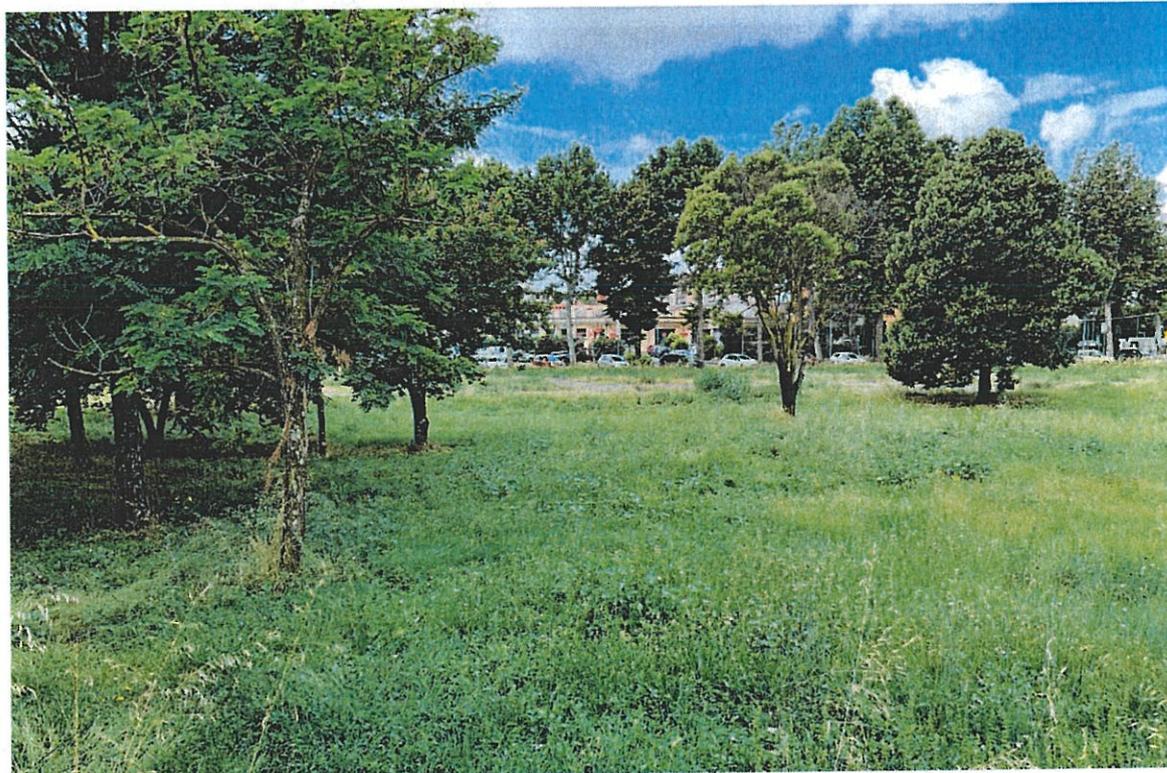
Handwritten mark resembling a stylized star or asterisk.



Prof. Arch. Stefano Stanghellini

Studio: via Cesare Battisti, 1 – 40123 Bologna | tel. e fax 051 221108 | p. iva 04187890373 | c.f. STN SFN 49E07 D613J
cell. 348 3384302 | PEC stefano.stanghellini@archiworldpec.it | mail stanghellini@territorioemercati.it

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO - Documentazione fotografica



RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO - Documentazione fotografica



[Handwritten signature]

[Circular official stamp of the Chamber of Commerce of Pistoia-Prato]

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI VIALE MONTEGRAPPA A PRATO
DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO - Documentazione fotografica



CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

**STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL
TERRENO DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI
COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO SITUATO A PRATO
IN VIALE MONTEGRAPPA**

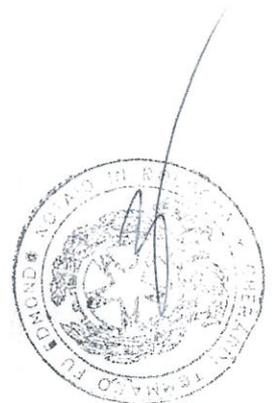
ALLEGATO 3 – Scheda normativa del Piano Operativo

Prof. Arch. Stefano Stanghellini



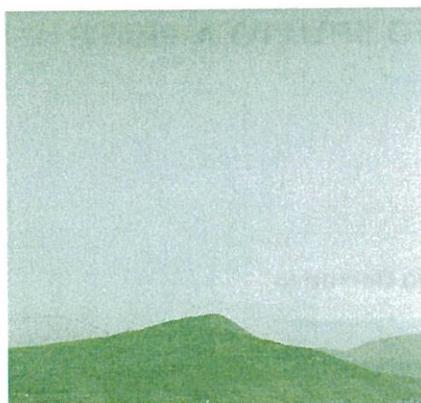
(Handwritten mark)

Luglio 2024



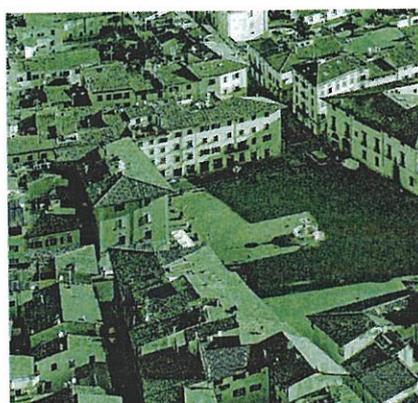
ELABORATO **T04.1**

Elaborato modificato a seguito della variante
BURT n.26 parte II del 28/06/2023

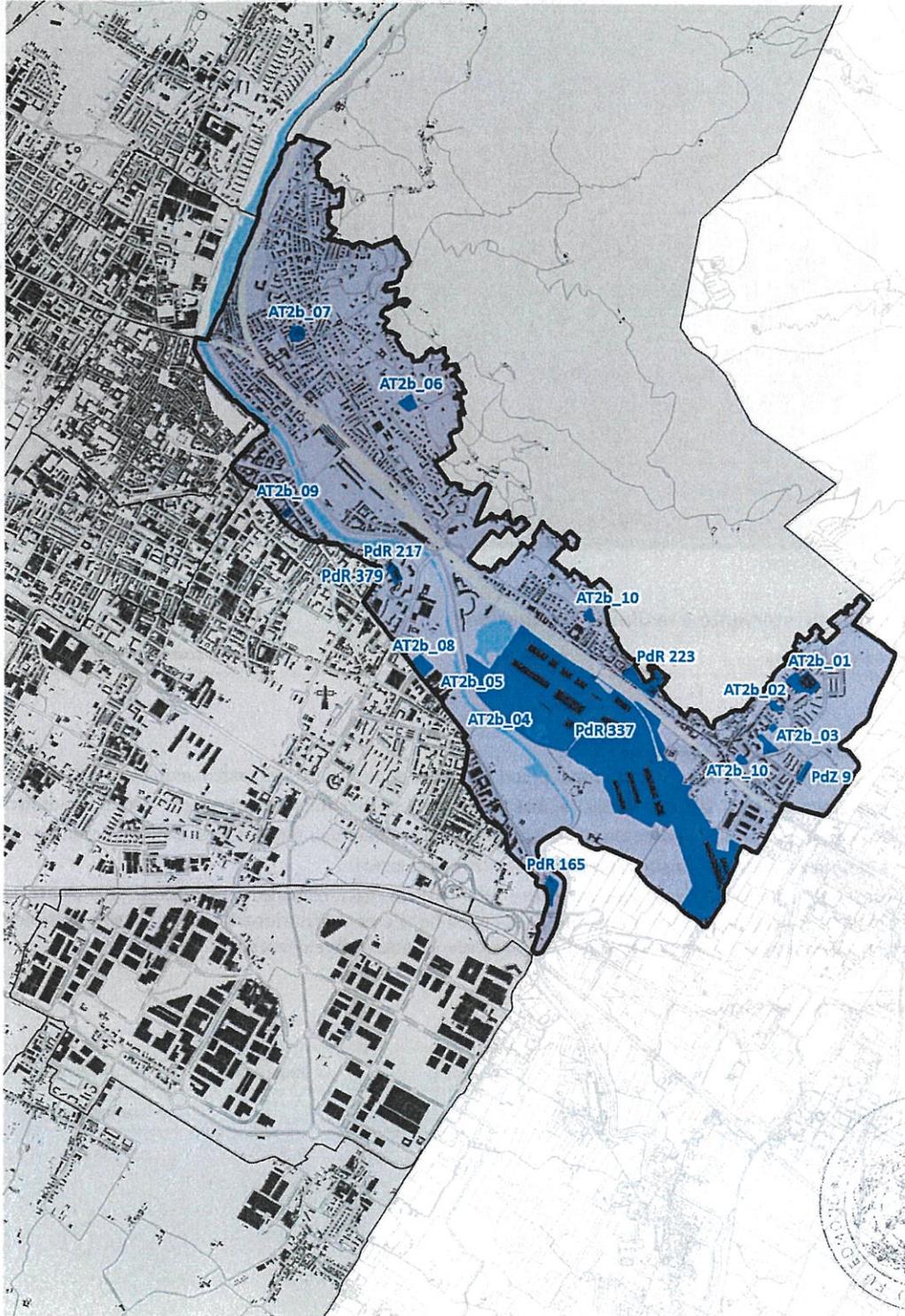


NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aree di Trasformazione:
Disciplina Urbanistica



UTOE 2b - La Calvana: il Versante



AT2b_08 – Nuova edificazione viale Montegrappa



INQUADRAMENTO

Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Permesso di costruire convenzionato
--------------------	--------------	-------------------------------------

Descrizione e obiettivi generali

L'area si colloca sul viale Montegrappa a sud dell'area scolastica e del parco esistente. La zona è caratterizzata da edilizia residenziale e direzionale molto recente, ma anche da edifici produttivi storicizzati, in parte già rifunzionalizzati per attività commerciali. L'obiettivo è quello di incrementare la zona di nuove attrezzature a completamento di quelle presenti.

A fronte dell'edificazione con funzioni miste (residenziale, commerciale, direzionale), si prevede la cessione delle aree per il completamento del parco a nord e la realizzazione di un parcheggio pubblico sul viale Montegrappa anche a servizio della vicina scuola in fase di realizzazione.

Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT2b_08	9.400	-	-	seminativo/deposito

Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

Parametri di progetto

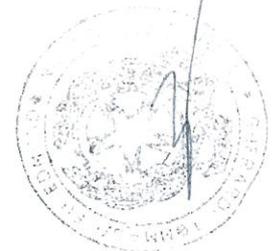
	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT2b_08	5.350	NE	2.669	60 %	19,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT2b_08	3.210 mq			1.070 mq		1.070 mq		

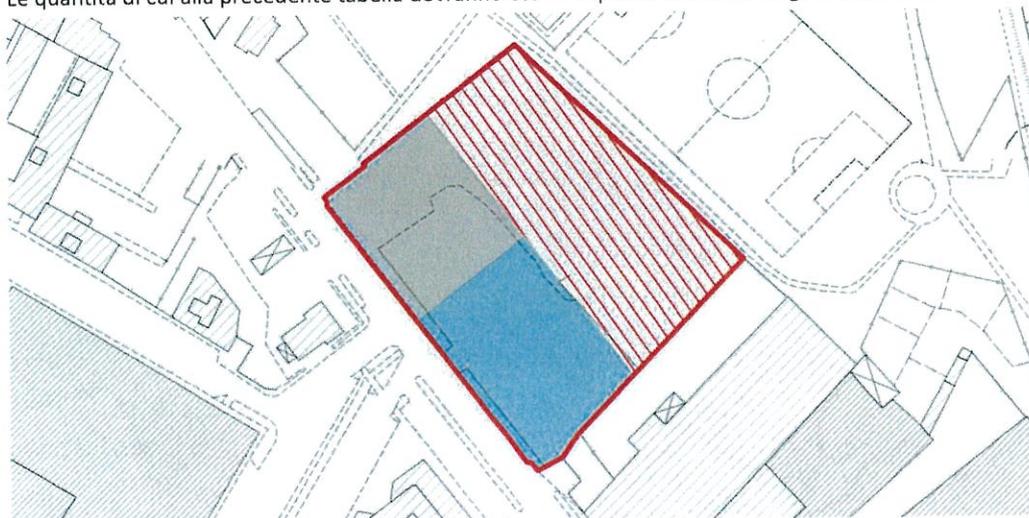
Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT2b_08		2.224			2.224	48% St*

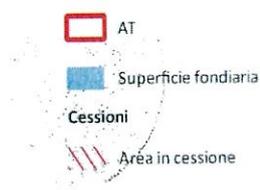
*La cessione dell'area indicata è al netto dell'area fondiaria e degli standard da realizzare.



Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI



Prescrizioni paesaggistiche

- L'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando un tipo di edilizia ecocompatibile e la riciclabilità delle componenti adoperate. Saranno utilizzate soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con il paesaggio collinare e con i caratteri strutturali e morfologici del luogo;
- la disposizione degli spazi esterni e gli elementi compositivi pertinenziali (vegetazione, arredi permanenti, pergolati, cancellate, tettoie etc.) non dovrà pregiudicare la percezione del paesaggio e contrastare i valori peculiari del luogo;
- il sistema di illuminazione privata e pubblica deve evitare l'esaltazione scenografica del singolo edificio e favorire una luce soffusa e diffusa.

CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

**STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL
TERRENO DI PROPRIETÀ DELLA CAMERA DI
COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO SITUATO A PRATO
IN VIALE MONTEGRAPPA**

ALLEGATO 4 – Calcolo del Contributo di costruzione

Prof. Arch. Stefano Stanghellini



Luglio 2024



Calcolo del contributo di costruzione relativo ad interventi nel comune di Prato

Contributo di costruzione

Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

(art. 184 della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65)

Costo di costruzione

(art. 185 della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65)

Modalita' di determinazione del calcolo del contributo di costruzione

Allegato "2" del Regolamento Edilizio vigente

Richiedente:

Ubicazione:

Lavori di: Simulazione a fini di stima

Contributo di costruzione relativo ad interventi di nuova edificazione /sostituzione edilizia/ristrutturazione urbanistica/addizioni volumetriche

Interventi Residenziali

***** Intervento n.1 *****

Urbanizzazione Primaria

Nuova edificazione con indice compreso tra 1,5 e 3,00 mc/mq Tariffa: **17,93** euro Volume/Superficie: **10272**

Importo urbanizzazione primaria: **184.176,96** euro

Urbanizzazione Secondaria

Nuova edificazione con indice compreso tra 1,5 e 3,00 mc/mq Tariffa: **53,68** euro Volume/Superficie: **10272**

Importo urbanizzazione secondaria: **551.400,96** euro

Costo di costruzione

Tariffa: **301,84** euro

Classe edificio: **IV**

Percentuale maggiorativa applicata: **15,0%**

Aliquota percentuale applicata: **9,0%**

Superficie totale netta: **1968.00**

Superficie accessori: **1768**

Importo costo di costruzione: **94.621,04** euro

Interventi Turistici, Commerciali, Direzionali, di Servizio

***** Intervento n.1 *****

Urbanizzazione Primaria

Nuova edificazione con indice con indice compreso tra 1,5 e 3,00 mc/mq Tariffa: **25,41** euro Volume/Superficie: **3745**

Importo urbanizzazione primaria: **95.160,45** euro

Urbanizzazione Secondaria

Nuova edificazione con indice con indice compreso tra 1,5 e 3,00 mc/mq Tariffa: **12,34** euro Volume/Superficie: **3745**

Importo urbanizzazione secondaria: **46.213,30** euro

Costo di costruzione

Tariffa: **372,11** euro

Volume vuoto per pieno tenuto conto dei coefficienti di piano: **3745.00**

Destinazione finale selezionata: Costruzioni o impianti per attività commerciali fino a mq. 400 - Aliquota percentuale applicata in funzione della destinazione: **6,00%**

Importo costo di costruzione: **83.613,12** euro

***** Intervento n.2 *****

Urbanizzazione Primaria

Nuova edificazione con indice con indice compreso tra 1,5 e 3,00 mc/mq Tariffa: **25,41** euro Volume/Superficie: **3424**

Importo urbanizzazione primaria: **87.003,84** euro

Urbanizzazione Secondaria

Nuova edificazione con indice con indice compreso tra 1,5 e 3,00 mc/mq Tariffa: **12,34** euro Volume/Superficie: **3424**

Importo urbanizzazione secondaria: **42.252,16** euro

Costo di costruzione

Tariffa: **372,11** euro

Volume vuoto per pieno tenuto conto dei coefficienti di piano: **3424.00**

Destinazione finale selezionata: Costruzioni o impianti per attività direzionali - Aliquota percentuale applicata in funzione della destinazione: **7,00%**



Importo costo di costruzione: **89.187,32** euro

Importi a scomputo e incentivi

Opere a scomputo: **0,00** euro

Incentivo per sostenibilità edilizia e ambientale: **0,00** euro

RISULTATO CALCOLO				
Descrizione	Importo oneri	Importo scomputo	Importo incentivi	Parziali
Urbanizzazione primaria	366.341,25	0,00		366.341,25
Urbanizzazione secondaria	639.866,42	0,00	0,00	639.866,42
Costo di costruzione	267.421,48			267.421,48
TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE				1.273.629,15
TOTALE DA VERSARE				1.273.629,15

Prato, 18-07-2024

Il tecnico

Repertorio n. 99161

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

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

L'anno duemilaventiquattro il giorno lunedì ventidue del mese di Luglio.-----

-----22 Luglio 2024-----

In Bologna, Via della Zecca n. 1.-----

Avanti a me Dr. Tommaso Gherardi, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile

di Bologna, con residenza in questa città,-----

-----è comparso il signor:-----

- STANGHELLINI Stefano, nato a Firenzuola (FI) il 7 maggio 1949, domiciliato a

Bologna (BO), via Cesare Battisti n. 1, codice fiscale STN SFN 49E07 D613J.-----

Comparente della cui identità personale io Notaio sono certo.-----

Indi il Costituito mi presenta la perizia di stima che precede al fine di asseverarla con

giuramento.-----

Io Notaio ammonisco ai sensi di legge il Comparente, il quale presta quindi il

giuramento di rito pronunciando le parole:-----

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state

affidate, al solo scopo di far conoscere la verità".-----

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto del quale ho dato lettura al comparente il

quale, trovandolo conforme alla sua volontà, lo approva e con me lo sottoscrive a

termini di legge.-----

Consta di un foglio scritto da persona di mia fiducia anche con mezzi meccanici a

norma di legge sotto la mia direzione e completato da me Notaio per pagine - - -

due fino a più
Stefano Skyllini

Stefano Skyllini

