

Oggetto: COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA NICASTRO (EX AREA MMGG),
DETERMINAZIONI

Il Segretario Generale ricorda che in data 25/02/2008 la Giunta della Camera di Commercio adottò la deliberazione n. 21/08 con cui fu deciso di procedere all'alienazione degli immobili facenti parte del complesso immobiliare dei Magazzini Generali, approvando contestualmente la perizia di stima redatta dal Dott. Francesco Toni.

La perizia indicava un valore di stima pari ad € 9.988.000,00=; tale importo fu preso a riferimento come prezzo a base d'asta per lo svolgimento delle procedure di alienazione del complesso immobiliare, per le quali fu da dato mandato al Segretario Generale di compiere tutti gli atti necessari per l'attuazione della delibera stessa.

A tal fine con propria determinazione n. 122/08 del 7.05.2008, il Segretario Generale stabilì l'avvio della procedura di alienazione, approvando l'avviso pubblico di alienazione pubblicato nelle forme di legge, e fissando la data del pubblico incanto per il giorno 30/06/2008, con prezzo a base d'asta di Euro 9.988.000,00.

A seguito dell'esito negativo del pubblico incanto, non essendo pervenute offerte alla data di scadenza, fu pubblicato, nelle forme di legge, un secondo avviso pubblico di alienazione, fissando la data del pubblico incanto per il giorno 29/09/2008, al medesimo prezzo a base d'asta.

Anche il secondo tentativo di pubblico incanto ebbe esito negativo, in quanto non pervennero offerte entro la scadenza prevista per la presentazione.

Successivamente la Giunta, considerato il tempo trascorso dalla prima perizia nonché i significativi mutamenti intercorsi nel quadro di riferimento normativo, nel contesto economico sociale, negli atti di governo del territorio e pertanto nell'assetto urbanistico della città, ha ritenuto opportuno procedere, con propria deliberazione n. 20/14 del 10/03/2014, ad una nuova perizia estimativa del compendio dei Magazzini Generali di proprietà dell'Ente, riservandosi di adottare, con successivo provvedimento, ogni valutazione sull'utilizzo del bene, compresa la prosecuzione della procedura di pubblico incanto, e dando contestualmente mandato al Segretario Generale per il compimento di tutti gli atti necessari per l'attuazione della delibera stessa.

In seguito, in data 14/07/2014 la Giunta della Camera di Commercio, in attesa della nuova perizia, con provvedimento n. 64/14 ha deliberato di procedere ad un terzo tentativo di pubblico incanto riducendo, ai sensi dell'art. 6 della Legge 24/12/1908 n. 783, il prezzo a base d'asta nel limite del decimo del valore risultante dalla perizia di stima, portandolo pertanto da € 9.988.000,00= a € 8.989.200,00=, dando mandato al Segretario per lo svolgimento delle procedure di alienazione del complesso immobiliare.

A tal fine con propria determinazione n. 125/14 del 16.07.2014 il Segretario Generale ha approvato l'avviso di pubblico incanto pubblicato nelle forme di legge, fissando la data del terzo tentativo di pubblico incanto per il giorno 24/09/2014, con prezzo a base d'asta di Euro 8.989.200,00.

Anche questo tentativo è stato infruttuoso, come comunicato dal Segretario Generale nel Verbale di Giunta Camerale del 6/10/2014, e pertanto la Giunta ha invitato a procedere con quanto necessario, partendo dalla nuova perizia del bene, al fine di alienare il cespite.

Tale nuova perizia del complesso immobiliare dei Magazzini Generali, redatta dal Geom. Domenico Bignami, è pervenuta alla Camera di Commercio di Prato in data 24/12/2014 (PG 23039/29.12.2014), e quantifica il valore del complesso in € 4.250.000,00.

Portato l'argomento all'esame della Giunta nella riunione del 19 gennaio scorso, era stato ritenuto necessario – considerato il notevole divario tra il valore della perizia del 2008 e la più recente di fine 2014 – approfondire il tema e valutare l'opportunità di una seconda nuova operazione peritale.

Nella riunione di Giunta del 16 febbraio scorso era stato infine deliberato di procedere con l'acquisizione di una relazione di congruità sui valori espressi dalla perizia giurata del Geom. Bignami di cui in premessa, individuando nel Presidente del Collegio dei Geometri il soggetto più idoneo a cui affidare l'incarico.

La perizia del Geom. Pieraccini, Presidente del Collegio dei Geometri di Prato, è pervenuta in data 29 aprile ed è acquisita agli atti al protocollo generale dell'ente n. 6947/15 pari data.

In conclusione, il Segretario Generale ricorda infine che con decreto 16/03/2012, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha disciplinato tempi e modalità di attuazione dell'articolo 12, comma 1 del D.L. 98/2011 convertito con modificazioni dalla legge n. 111/2011.

Tale disposizione ha previsto che a decorrere dal 1° gennaio 2012 le operazioni di acquisto e vendita di immobili, effettuate sia in forma diretta sia indiretta, da parte delle pubbliche amministrazioni (fra le quali le CCIAA) sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze.

Tuttavia, lo stesso Decreto dispone l'esclusione dall'ambito di applicazione delle disposizioni sopra citate, delle procedure in corso avviate in forza di previgenti norme o per effetto di delibere assunte dagli organi dei soggetti interessati entro il 31 dicembre 2011.

Poiché la procedura di alienazione degli immobili facenti parte del complesso immobiliare dei Magazzini Generali è stata avviata nel 2008, come sopra ricordato, si ritiene che l'esperimento di un nuovo tentativo di pubblico incanto non rientra nell'ambito di applicazione delle disposizioni di cui al Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze del 16/03/2012.

Segue un dibattito tra i membri di giunta presenti, al termine del quale

LA GIUNTA

UDITO il relatore;

UDITI gli interventi dei membri di Giunta;

VISTA la Legge 29 dicembre 1993 n. 580 e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il D. Lgs.vo 30 marzo 2001 n. 165 recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" ed in particolare l'articolo 4, concernente le funzioni di indirizzo politico amministrativo e le funzioni dirigenziali;

VISTO lo Statuto della Camera di Commercio di Prato;

VISTO il vigente Regolamento di Organizzazione della Camera di Commercio di Prato;

VISTO il D.P.R. 2 novembre 2005 n. 254 recante il Regolamento concernente la disciplina della gestione patrimoniale finanziaria delle camere di commercio;

ATTESO che la Camera di Commercio di Prato è proprietaria, a seguito di ripartizione patrimoniale con la Camera di Commercio di Firenze, degli immobili dei Magazzini Generali dal 13 ottobre 2000;

RICHIAMATA la precedente deliberazione di Giunta Camerale n. 21/08 del 25/02/2008 con cui la Camera di Commercio di Prato ha deciso di procedere all'alienazione dei Magazzini Generali, con prezzo a base d'asta di € 9.988.000,00, come da perizia di stima conservata agli atti, dando mandato al Segretario Generale di compiere tutti gli atti necessari per l'attuazione della delibera stessa;

RICHIAMATA la determinazione n. 122/2008 del 7.05.2008 con la quale il Segretario Generale ha dato l'avvio alla procedura di alienazione dei Magazzini Generali, mediante l'approvazione dell'avviso di pubblico incanto, pubblicato nelle forme di legge, ai sensi del R.D. 827/1924, con prezzo a base d'asta di Euro 9.988.000,00;





ATTESO che i primi due tentativi di pubblico incanto per gli immobili facenti parte del complesso immobiliare dei Magazzini Generali, hanno avuto entrambi esito negativo, non essendo pervenute offerte entro la data di scadenza;

RICHIAMATA la precedente deliberazione di Giunta Camerale n. 20/14 del 10/03/2014, con cui la Camera di Commercio di Prato ha deciso di procedere con una nuova perizia estimativa del compendio dei Magazzini Generali di proprietà dell'Ente, riservandosi di adottare, con successivo provvedimento, ogni valutazione sull'utilizzo del bene, compresa la prosecuzione della procedura di pubblico incanto, e dando contestualmente mandato al Segretario Generale per il compimento di tutti gli atti necessari per l'attuazione della delibera stessa;

RICHIAMATA la precedente deliberazione di Giunta Camerale n. 64/14 del 14/07/2014 con cui la Camera di Commercio di Prato ha deciso di procedere, in attesa della nuova perizia, ad un terzo tentativo di pubblico incanto riducendo, ai sensi dell'art. 6 della Legge 24/12/1908 n. 783, il prezzo a base d'asta nel limite del decimo del valore risultante dalla perizia di stima, portandolo pertanto da € 9.988.000,00= a € 8.989.200,00=, dando mandato al Segretario per lo svolgimento delle procedure di alienazione del complesso immobiliare;

DATO ATTO che è stato esperito un terzo tentativo di pubblico incanto in data 24 settembre 2014, con prezzo a base d'asta di Euro 8.989.200,00;

ATTESO che anche questo ulteriore tentativo di pubblico incanto per gli immobili facenti parte del complesso immobiliare dei Magazzini Generali, ha avuto esito negativo, non essendo pervenute offerte entro la data di scadenza;

CONFERMATA la volontà di procedere comunque alla alienazione dei Magazzini Generali;

RITENUTO OPPORTUNO pertanto procedere ad un ulteriore tentativo di pubblico incanto, determinando, come prezzo a base d'asta, un valore congruo che tenga conto delle problematiche connesse allo stato di diritto e di fatto del bene, nonché dell'attuale contesto economico sociale;

VISTA la perizia di stima del complesso immobiliare dei Magazzini Generali redatta dal Geom. Domenico Bignami, che quantifica il valore del complesso in Euro 4.250.000,00 (PG 23039/14 del 29.12.2014);

RICHIAMATA la precedente deliberazione di Giunta n. 15/15 del 16/07/2015 con la quale è stato disposto di procedere con l'acquisizione di una relazione di congruità sui valori espressi dalla perizia giurata del Geom. Bignami di cui sopra, individuando nel Presidente del Collegio dei Geometri, Geom. Alessandro Pieraccini, il soggetto più idoneo a cui affidare l'incarico;

VISTA la perizia giurata del Geom. Pieraccini del 29.04.2015 (PG 6947 del 29.04.2015) sulla congruità dei valori espressi dalla richiamata perizia di stima del Geom. Bignami;

CONSIDERATO il tempo trascorso dalla prima perizia, nonché i significativi mutamenti intercorsi nel quadro di riferimento normativo, nel contesto economico sociale, negli atti di governo del territorio e pertanto nell'assetto urbanistico della città;

RITENUTO pertanto opportuno, ai fini dell'espletamento di un ulteriore esperimento di pubblico incanto per l'alienazione degli immobili facenti parte del complesso immobiliare dei Magazzini Generali, di determinare il prezzo a base d'asta nel valore risultante dalla perizia redatta dal Geom. Domenico Bignami, pari ad Euro 4.250.000,00;

VISTA la relazione tecnica inerente le procedure che disciplinano lo svolgimento dell'ulteriore tentativo di pubblico incanto del compendio immobiliare di proprietà camerale, che rimane conservata agli atti;

VISTA la Legge 24 dicembre 1908 n. 783 recante "Unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato";

VISTO il R.D. 17-6-1909 n. 454 recante "Regolamento per l'esecuzione della L. 24 dicembre 1908, n. 783, sulla unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato";

VISTO il R.D. 23 maggio 1924 n. 827 recante "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato" e, in particolare, gli articoli 64 e seguenti relativi ai pubblici incanti;

VISTO il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 16 marzo 2012 pubblicato nella GURI n. 95 del 23.04.2012 recante "modalità di attuazione dell'articolo 12, comma 1 del D.L. 98/2011 convertito con modificazioni dalla legge 111/2011";

ATTESO che il sopra citato Decreto dispone l'esclusione dall'ambito di applicazione delle disposizioni, delle procedure in corso avviate in forza di previgenti norme o per effetto di delibere assunte dagli organi dei soggetti interessati entro il 31 dicembre 2011;

DELIBERA

- a) di approvare la perizia di stima redatta dal Geom. Domenico Bignami, che allegata al presente provvedimento (All. A) ne forma parte integrante;
- b) di procedere ad un ulteriore tentativo di pubblico incanto ponendo a base d'asta il valore risultante dalla sopra citata stima, pari ad Euro 4.250.000,00=;
- c) di dare mandato al Segretario Generale di compiere tutti gli atti necessari per l'esperimento di un ulteriore tentativo di pubblico incanto per l'alienazione, nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, degli immobili facenti parti del complesso immobiliare dei Magazzini Generali di proprietà della Camera di Commercio di Prato nei limiti di quanto disposto dal presente provvedimento e secondo le modalità indicate nella relazione tecnica agli atti.

IL SEGRETARIO GENERALE

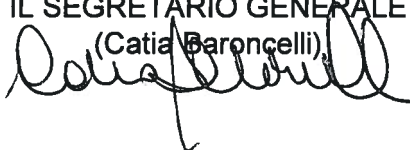
(Catia Baroncelli)


IL PRESIDENTE

(Luca Giusti)


Allegato A
Deliberazione di Giunta n. 42/15
del 30.04.2015

Compendio immobiliare via Nicastro (Ex area MMGG)
Perizia di Stima

IL SEGRETARIO GENERALE
(Catia Baroncelli)



IL PRESIDENTE
(Luca Giusti)

Pagine 14 (compresa la copertina)



PERIZIA GIURATA DI STIMA di compendio immobiliare posto in Comune di Prato, con accesso da Via Sebastiano Nicastro n. 7 e da Via Firenze n. 71, di proprietà **CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO ED AGRICOLTURA DI PRATO.**

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

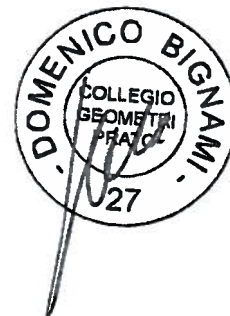
Premessa

Al sottoscritto Geom. Domenico Bignami con studio in Prato, Via Traversa Fiorentina n. 10 veniva dato incarico dalla **CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO ED AGRICOLTURA DI PRATO**, di stimare "a prezzo corrente di mercato" il compendio immobiliare, posto in Comune di Prato, con accesso da Via Sebastiano Nicastro n. 7 e da Via Firenze n. 71.

Dopo aver esperito gli opportuni sopralluoghi, gli accertamenti ipo-catastali ed amministrativi necessari, il sottoscritto era in grado di rassegnare il presente rapporto di perizia.

Individuazione tecnico-catastale

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è ubicato in Prato, ricompreso fra la Via Firenze, la Ferrovia Firenze-Bologna, la Via Nicastro ed il Viale Della Repubblica, nell'ambito di un comparto che si estende fino alla Piazza Della Stazione lungo la



Handwritten mark resembling a stylized 'A' or 'B'.

Handwritten signature or mark.

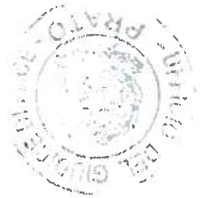


ferrovia, caratterizzato sulla Via Firenze in parte da insediamenti residenziali ed in parte dall'area di insediamento dello Stadio Comunale.

Il compendio è costituito di due corpi di fabbrica adiacenti e precisamente:

- **un primo corpo di fabbrica**, sul lato Nord-Ovest, in due piani fuori-terra a destinazione commerciale, comprendente una serie di magazzini-deposito, allineati, di varie pezzature, che attestano ciascuno con sporti sul piazzale comune prospiciente la Via Firenze, quelli ubicati al piano terreno e che attestano con sporti sul piazzale comune in fregio alla Ferrovia, quelli al piano primo accessibili da rampe carrabili laterali; per una superficie complessiva coperta, sviluppata per piani, di circa mq. 13.500 ivi compresi servizi ed accessori, in parte soppalcati;
- **un secondo corpo di fabbrica**, sul lato Sud-Est, verso il Viale Della Repubblica, in cinque piani fuori-terra, a destinazione direzionale (uffici) della superficie complessiva, sviluppata per piani, di circa mq. 1.270 ivi compreso alloggio custode, servizi ed accessori;

il tutto insistente su area della superficie complessiva di circa mq. 13.200 sulla quale gravitano una pesa con relativo box prefabbricato ed una centrale termica collocata sotto la rampa di



UFFICIO

✍

[Handwritten signature]

Sud-Est.

L'intero compendio risulta censito al NCEU del Comune di Prato nel **foglio di mappa 53 dalle particelle:**

- **654 sub. 1** – categoria D/7 - rendita catastale di € 35.893,75 per quanto riguarda il corpo di fabbricato commerciale e quello ad uffici;
- **654 sub. 2** – categoria A/3 – classe 4 – consistenza vani 6 – rendita catastale di € 635,24 per quanto riguarda l'alloggio del custode.

Al NCT l'area di sedime e resede dell'intero compendio è rappresentata nel **foglio di mappa 53 dalla particella 654** di mq. 13.127.

Si deve dare atto che a confine del piazzale di pertinenza dei magazzini-deposito, al piano soprastante di quello a livello stradale, è situata area di proprietà delle Ferrovie dello Stato con raccordo ferroviario già attivo fino a qualche anno fa ed ora dismesso.

Titolarità del compendio

L'intero compendio come sopra descritto è pervenuto alla **Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Prato** per atto di ripartizione patrimoniale con la Camera di Commercio di Firenze, ai rogiti del Notaio Stefano Balestri del 13/10/2000 – Rep. 135134, registrato a Prato il 26/10/2000 al n. 10934.

Legittimità edilizia ed urbanistica

Ai sensi della vigente normativa edilizia ed urbanistica si deve dare atto:

- che il compendio è stato edificato in ordine a licenza edilizia, P.G. 23805, rilasciata il 3/2/1965;
- che in data 9/11/1967 è stata rilasciata variante edilizia P.G. 24798 (B. 873/67) presentata il 9/8/1967;
- che in data 4/9/1998 è stata rilasciata sanatoria edilizia ex Art. 31 della Legge 47/85 – P.G. 75547;
- che in data 16/4/1998 – P.G. 031068 veniva presentata istanza ex Art. 26 Legge 47/85 per opere interne e installazione serbatoi;
- che in data 14/5/1998 – P.G. 037987 veniva presentata istanza ex Art. 26 Legge 47/85 per opere interne ed installazione serbatoi;
- che successivamente a tali date non sono state effettuate opere che necessitassero di titoli abilitativi amministrativi.

Insedimento urbanistico del compendio

Secondo l'Art. 103 del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Prato, approvato con Delibera del Consiglio Comunale del 3/5/2001 n. 70, il compendio è ricompreso nello schema direttore S.D. 10 – Ferrovia – Progetto Norma 10.2 – Stazione Centrale – la cui realizzazione si attuerebbe tramite n. 4 Unità



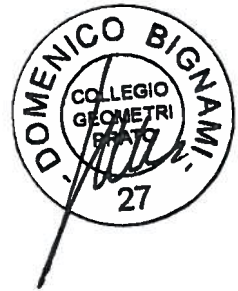


Minime delle quali la UMI 3 e la UMI 4 localizzate nell'ambito dell'area del compendio stesso, con interventi:

- tramite piano particolareggiato di iniziativa pubblica per l'UMI 3;
- tramite intervento convenzionato con privati per l'UMI 4.

In considerazione del fatto che in data 3/5/2006 è scaduto il quinquennio previsto dall'Art. 2 Legge 19/11/1968 n. 1187, le previsioni del piano attuativo di iniziativa pubblica risulterebbero decadute (UMI 3) come del resto è da ritenere non più pianificato l'intero Progetto Norma che ricomprende tutte le quattro UMI, trattandosi nelle specie di un intervento di trasformazione che riguarderebbe tutte le aree del Comparto "Stazione Centrale" legato da unitarietà tematica con precipuo indirizzo di carattere pubblico.

Il piano strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 21/3/2013, sebbene non contrasti il R.U. tramite la salvaguardia di cui alla disciplina transitoria, all'Art. 78 conferma ed amplia la trasformazione dell'intero comparto urbano che ricomprende l'area dei Magazzini Generali, l'area dello Stadio Comunale "Lungo Bisenzio" e l'area ferroviaria limitrofa, con interventi di recupero delle suddette aree, degli edifici dismessi o la sostituzione degli edifici incongrui in adiacenza al sedime ferroviario, *indicando "localizzazioni di funzioni di servizio*



Handwritten mark

Handwritten signature



al tram-treno, culturali, commerciali fino alla media distribuzione, turistico-ricettive e direzionali”.

Da tutto ciò si evince che l'attuale destinazione del compendio **in parte commerciale** (primo corpo di fabbrica) ed **in parte direzionale** (secondo corpo di fabbrica) soddisferebbe le previsioni del piano strutturale a prescindere dall'unitarietà dell'intervento di trasformazione che l'Amministrazione Comunale, con indirizzi di carattere pubblico, intenderebbe perseguire.

Indirizzo per la stima, criterio e metodo

L'intero compendio, come sopra riferito, è costituito da due corpi di fabbrica a diversa destinazione:

- **quella commerciale** caratterizzata da una struttura fatiscente ed obsoleta, suddivisa in vari magazzini-deposito, di varie dimensioni e dislocati su due piani fuori-terra, con minima dotazione di piazzali di corredo e con attività dismessa da diversi anni;
- **quella direzionale** caratterizzata da una struttura indipendente, in cinque piani fuori-terra, in mediocre stato di manutenzione e conservazione, destinata ad uffici, attualmente non occupata.

Il criterio di stima è quello del **“più probabile valore di mercato”** all'attualità, ossia quel valore che risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene immobile in esame e la quantità di moneta





con cui il bene stesso può essere scambiato in una libera contrattazione di compra-vendita, ipotizzata fra ordinari compratori ed ordinari venditori. Con tale criterio estimativo non si può prescindere certo dall'attuale situazione di contingenza del mercato immobiliare, assolutamente statico per carenza di domanda contro un'offerta sempre in aumento che conduce a valori, a volte, anche inferiori ai costi di produzione dei beni.

Chi è aduso al mercato immobiliare non può altro che constatare la decrescente flessione dello stesso ad iniziare dalla fine dell'anno 2008, quando nel precedente triennio si è avuta una impennata non indifferente che ha portato a dei valori, in alcuni casi, addirittura più che triplicati, rispetto a quelli odierni, riferiti agli stessi immobili.

Oggi dopo 6-7 anni dall'ascesa, il mercato locale, quasi completamente assente, si trova con una enorme disponibilità di invenduto costituita:

- da costruzioni nuove di edifici a varie destinazioni in parte derivate dalla demolizione e/o ristrutturazione di opifici dismessi;
- da innumerevoli unità immobiliari, non nuove, immesse in mercato per necessità di liquidità o da contenziosi definiti e/o in corso di definizione.

Inoltre esiste:





- una copiosa progettazione di edifici nuovi di varie tipologie con permessi di costruire rilasciati e non ritirati per carenza di domanda o per onerosità di contributi ed oneri urbanizzativi;
- una disponibilità di aree libere edificabili industriali e commerciali, in particolare nel Macrolotto Industriale N. 2 di Prato con edifici nuovi, anche dimensionati in pezzature più ridotte rispetto alle previsioni di lottizzazione, rimasti invenduti;
- una giacente disponibilità di uffici derivati da una produzione pregressa eccessiva rispetto alla domanda locale, oltre che ad uffici dismessi, ridimensionati ed abbandonati da professionisti, rappresentanti ecc.....;
- una giacente disponibilità di fondi commerciali (negozi) anche nel centro storico più qualificato, invenduti e/o sfitti.

Situazione certamente non facile e della quale è necessario tener conto, anche se non vengono trascurate quelle che sono insite in ogni giudizio di stima, ossia le previsioni future legate anche ad una eventuale ripresa economica che faciliti i finanziamenti, la costituzione di nuove imprese con introduzione di nuove iniziative imprenditoriali più diversificate, anche individuali, facilitate da agevolazioni governative, alleggerimento burocratico ecc.....

Il metodo di stima è quello **“sintetico-comparativo”** che si





svolge attraverso la comparazione diretta in mercato con beni simili di valore noto opportunamente rettificato in relazione alle peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche che ineriscono il bene oggetto di stima.

Per il fabbricato commerciale, trattandosi di un manufatto vetusto, non antisismico, con problemi anche strutturali, abbisognevole di manutenzioni straordinarie costose per il notevole deterioramento fisico in cui attualmente si trova, al quale deve aggiungersi una obsolescenza funzionale dovuta alla conformazione e strutturazione del manufatto, alla sua infelice collocazione nell'area di insediamento carente di piazzali, parcheggi e spazi di manovra con conseguente obsolescenza economica per manifesta ridotta utilizzazione, si ritiene, ai fini estimativi, in considerazione della notevole appetibilità dell'area di insediamento, di dover far ricorso al procedimento, cosiddetto **"siti e cementi"** che ha riguardo alla totale demolizione dei manufatti fatiscenti ed inutilizzabili a vantaggio dell'area di insediamento, considerando per questa ultima le destinazioni ed utilizzazioni quali quelle di tipo commerciale fino alla media distribuzione, turistica-ricettiva oltre che direzionale e culturale, come del resto da previsione del vigente piano strutturale.

STIMA

-Per l'area di insediamento del corpo di fabbrica commerciale



(magazzini) si è tenuto conto della sua topografia, localizzazione, giacitura, configurazione, natura, viabilità, destinazione, potenzialità urbanistica ecc.....

Per il corpo di fabbrica a destinazione direzionale (uffici) si è tenuto conto delle qualità estrinseche ed intrinseche dello stesso, del suo profilo statico, architettonico e costruttivo, delle pertinenze coperte e scoperte, dello stato di conservazione, manutenzione ed uso degli stessi, della vetustà, delle condizioni d'igiene, luce ed areazione dei locali, dei caratteri di superficie, volume e distribuzione degli ambienti, della qualità dei materiali, della funzionalità degli impianti tecnologici, delle condizioni di agibilità, dei vincoli e delle servitù ecc.....

Conteggio estimativo

A) Edificio commerciale

Parametro usato = area di sedime e resede manufatti da demolire

Consistenza effettiva = mq. 11.500

Prezzo medio unitario = € 350,00/mq.

Valore _____ € 4.025.000,00

A detrarre costo demolizione manufatti:

mc. 101.500 x € 4,5/mc. = _____ € 456.750,00

Valore edificio commerciale c.t. € 3.500.000,00

(Euro tremilionicinquecentomila/00).

B) Edificio direzionale



A

Parametro usato = superficie coperta sviluppata per piani

Consistenza effettiva = mq. 1.270

Prezzo medio unitario = € 600,00/mq.

Valore _____ € 762.000,00

Valore edificio direzionale c.t. € 750.000,00

(Euro settecentocinquantamila/00).

VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO

_____ **€ 4.250.000,00**

(Euro quattromilioniduecentocinquantamila/00).

Avendo assolto il mandato conferitomi in ogni sua parte
 rassegno la presente relazione.

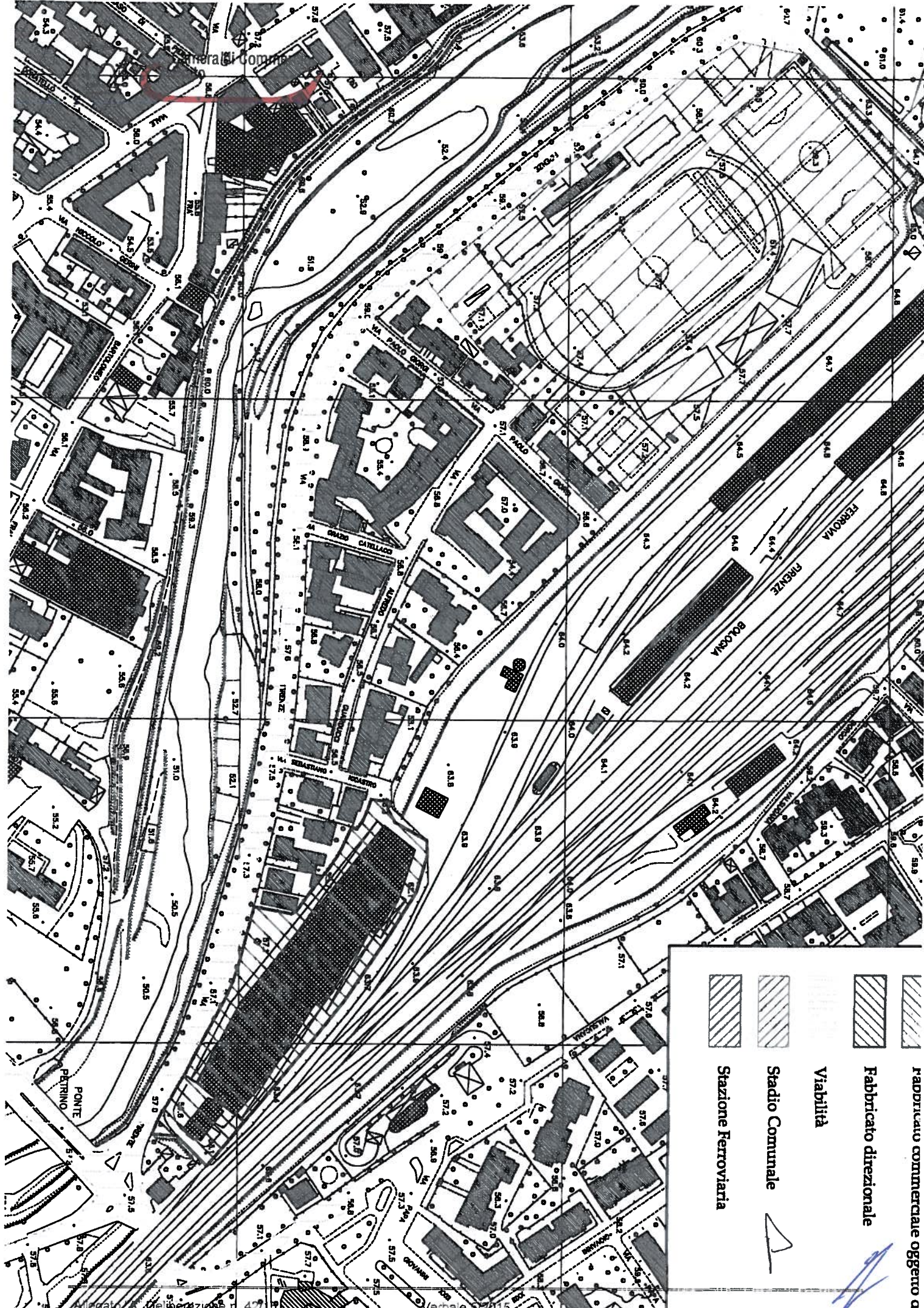
(Geom.  Domenico Bignami)


Prato, 18 Dicembre 2014


Allegati:


-Planimetria indicativa









 Fabbricato commerciale oggetto di


 Fabbricato direzionale


 Viabilità


 Stadio Comunale


 Stazione Ferroviaria



GIUDICE DI PACE DI PRATO

Verbale di asseverazione.

R.G. N. 6090/14

L'anno duemilaquattordici (2014) il giorno 23 del mese di Dicembre in Prato, nella Cancelleria del Giudice di Prato.

Innanzi a me sottoscritto Cancelliere del suddetto Ufficio è personalmente comparso il Geom. Domenico Bignami, nato a Bagno Di Romagna (FO) l'11/6/1941 e domiciliato in Prato, Via Traversa Fiorentina n. 10, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento la suesesa relazione di stima eseguita per conto della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Prato.

Pertanto dopo le ammonizioni di Legge, ha prestato il giuramento di rito ripetendo la presente formula:

- "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI PERITALI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITA'".

Del che il presente verbale, letto, confermato e sottoscritto come segue.



(Geom. Domenico Bignami)



FUNZIONARIO
Sig. Gian Domenico Franchi