

TRIBUNALE DI PRATO

Espropriazione immobiliare n. 82/2025 R.G.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'espropriazione: Dott. Enrico CAPANNA

Perito: geom. Leonardo COPPI

oooo000oooo

LEGENDA

- Quesito del Giudice	pag.	3-11
- Descrizione operazioni peritali	pag.	11-13
1)- verifica documentazione	pag.	13-14
2) - certificazione società	pag.	14
3) – visure ipotecarie	pag.	14-19
precisazioni generali	pag.	19-21
domande giudiziali	pag.	21-22
4) - visure e mappa catastali generali	pag.	22-23
5) - verifica pignoramento	pag.	24
6) - descrizione generale del complesso immobiliare e successiva formazione lotti	pag.	24-31
LOTTO 1) – via di Gello 21/1 (p.lla 19 sub 500)	pag.	31-37
LOTTO 2) – via di Gello 21/2 (p.lla 19 sub 501)	pag.	37-42
LOTTO 3) – via di Gello 21/3-4 (p.lla 19 sub 502)	pag.	42-46
LOTTO 4) – via di Gello 21/5-6 (p.lla 19 sub 503)	pag.	46-51
LOTTO 5) – via di Gello 21/7 (p.lla 19 sub 516)	pag.	52-56
LOTTO 6) – via di Gello 21/8 (p.lla 19 sub 505)	pag.	57-62



LOTTO 7) – via di Gello 21/9 (p.lla 19 sub 506)	pag. 62-66
LOTTO 8) – via di Gello 21/10 (p.lla 19 sub 508)	pag. 66-70
LOTTO 9 – via di Gello 21/11-12 (p.lla 19 sub 503)	pag. 70-76
LOTTO 10)–via di Gello 21/13-14 (p.lla 19 sub 510)	pag. 76-81
LOTTO 11) – via di Gello 21/15 (p.lla 19 sub 511)	pag. 81-87
LOTTO 12) – via di Gello 21 (p.lla 19 sub 512)	pag. 87-89
LOTTO 13) – via di Gello 21/ (p.lla 19 sub 509)	pag. 89-91
LOTTO 14) – via del Malfante (particella 1216)	pag. 91-92
7)- conformità catastale	pag. 92
8) - strumento urbanistico	pag. 93
9) -commerciabilità e conformità edilizia	pag. 93-96
10)- attestazione energetica	pag. 96
11) – formazione lotti	pag. 96
12)- quote di proprietà e divisibilità	pag. 96-97
13)- vincoli locativi	pag. 97-101
14) – vincoli dell’immobile	pag. 101
15) – vincoli condominiali	pag. 101-102
16) – diritti demaniali e/o civici	pag. 102
17)- determinazione del valore	pag. 102-104
Elenco allegati	pag.104-106

Il sottoscritto geometra Leonardo COPPI, iscritto all’Albo dei Geometri della Provincia di Prato al n. 48, con studio in Prato in via F.Ferrucci 346, è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Enrico CAPANNA quale perito



nella espropriazione immobiliare in oggetto, nominato con comunicazione via pec del 29/12/2025, accettando i seguenti compiti affidatogli.

COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

L'esperto nominato ex art.568 c.p.c. deve provvedere ex art. 173 bis c.p.c. a:

- 1)- **verificare**, prima di ogni altra attività, **la completezza** della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2)- ove non presenti in atti, **acquisire** certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; **verificare** la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente in atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);
- 3)- **acquisire** visure ipotecarie aggiornate e **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.) indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario



con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti.

4)- **acquisire** visure catastali aggiornate, attestando gli attuali identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

5)- **identificare** i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (Indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non hanno identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6)- previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data di sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), **descrivere** l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni



(lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;

7)- ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L.m.122/2010) eseguire le necessarie variazioni per **l'aggiornamento** del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua **correzione o redazione** ed **all'accatastamento** delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale). Tale attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;

8)- **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

9)- **indicare** la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47,



indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazione già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10)- provvedere a **verificare** l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;

11)- **dire** se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

12)- se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, **indicare** i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia **comodamente divisibile** in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro- Procedendo, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità



eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dell'art.846 c.c. e dalla L 3 giugno 1940, n.1078;

13)- accertare se l'immobile è **libero o occupato** e:

- se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art.2923 comma 3, c.c.;
- se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;
- se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

14)- indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni,



pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (diffinità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche alla indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

15)- accertare l'esistenza di **vincoli o oneri di natura condominiale** (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo) , sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);

16)- rilevare l'esistenza di **diritti demaniali** (di superficie o servitù pubbliche) o **usi civici** evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

17)- **determinare il valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli



oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass.nr.7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).

INDICAZIONI OPERATIVE

Il perito provvederà a:

- A)- **collaborare** con il custode nello svolgimento del suo incarico;
- B)- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita **relazione scritta** redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sino al completamento dell'incarico). Non è necessario riportare il contenuto integrale del quesito mentre è opportuno redigere un sommario iniziale e un indice con l'indicazione delle pagine in cui sono collocate le risposte ai singoli quesiti utilizzando, ove possibile, collegamenti ipertestuali;
- C)- **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni prima** dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza



per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

D)- **depositare** in pct, almeno **dieci giorni prima** dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio **elaborato peritale**, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una **copia** della suddetta relazione con i relativi allegati **privi di ogni riferimento al nome dell'esecutato** in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

E)- **allegare** alla relazione (come distinti allegati rispetto al file della relazione):

- documentazione fotografica colori dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni ed esterni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
- planimetrie del bene;
- visura catastale ed ipotecaria attuale;
- copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;
- copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione;
- copia degli atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultraventennale;
- certificato storico di residenza, certificato di stato civile ed eventuale estratto per riassunto dell'atto di matrimoni, eventuali visure camerali;
- ricevute delle comunicazioni;

nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

F)- redigere (su apposito file da depositare in p.c.t.) per ciascun lotto **“scheda del fascicolo”** indicando:- numero r.g.; -nome perito e nome custode; -diritto reale pignorato; - (breve ma adeguata) descrizione del bene; - estremi catastali; - elenco sintetico iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (indicando la data di



iscrizione/trascrizione, numero reg. gen. e reg. part. e nominativo del creditore); -
prezzo base d'asta: - stato di occupazione (libero, occupato dal debitore, occupato
da terzi con titolo opponibile alla procedute, occupato da terzi con tritolo non
opponibile alla procedura);

G)- depositare contestualmente alla relazione, agli allegati e alla scheda fascicolo,
istanza di liquidazione del proprio compenso redatta ai sensi del "Protocollo d'Intesa
tra Tribunale di Prato ed ordini e collegi professionali riguardante la liquidazione
degli onorari spettanti agli esperti estimatori e nuove modalità operative di gestione
delle attività peritali" sottoscritto in data 20.06.2019;

H)- **intervenire all'udienza** fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza
di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

Si fa presente che il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista)
potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice,
il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà
alcun ulteriore compenso ovverosia qualsiasi integrazione che si renderà
necessaria.

=====

Il sottoscritto geom. Leonardo COPPI, onde espletare
quanto affidatogli, provvedeva: ad eseguire la verifica della
documentazione catastale; ad esaminare l'atto di
pignoramento; ad effettuare gli accertamenti presso l'Agenzia
del Territorio della Provincia di Prato (Servizio Pubblicità
Immobiliare e Catasto Fabbricati); a prendere visione presso
l'Archivio Edilizio del Comune di Prato delle istanze edilizie
relativi ai beni immobili.



In data 02 gennaio 2026 il sottoscritto, ricevuta la disponibilità del custode giudiziario, comunicava:

- alla [redacted] tramite raccomandata 1 pc. spedita in pari data e ricevuta il 07/01/2026 ed anche tramite pec [redacted]
- [redacted] tramite pec all'indirizzo [redacted] per conto del creditore procedente;

- all'Istituto Vendite Giudiziarie (IS.VEG S.R.L.) di Prato tramite mail all'indirizzo pratoimmobiliare@isveg.it, quale custode giudiziale;

l'inizio delle operazioni peritali e la visita di sopralluogo per il giorno 20 gennaio 2026 alle ore 9,30 alle unità immobiliari ricadente nella espropriazione immobiliare ubicate in Prato in via di Gello 21.

Il giorno 20 gennaio 2026 alle ore 9,30 presso il fabbricato produttivo, suddiviso in vari capannoni, ubicato in Prato in via di Gello 21 oltre al sottoscritto erano presenti il [redacted] per Is.Veg. s.r.l. quale custode nominato; veniva iniziato così l'accesso ai vari capannoni e la loro misurazione.

Vista la grandezza del complesso immobiliare ad uso produttivo e soprattutto la sua suddivisione in molti capannoni, tutti locati a varie ditte, il sopralluogo veniva rinviato alla data del 05 febbraio 2026 alle ore 9,30.



Il sottoscritto comunque, vista la complessità e la rilevante estensione delle varie unità immobiliari, successivamente al primo e secondo sopralluogo, ha continuato ad effettuare in più date le misurazioni e rilievi dei singoli capannoni e delle relative aree scoperte.

=====

RISPOSTA AI QUESITI

1)- verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c

Nella nota di iscrizione a ruolo o nota di accompagnamento risultano allegati:

- copia conforme del 15/09/2025, con attestazione di conformità del 06/11/2025 [REDACTED], del contratto di mutuo [REDACTED] del 06/11/2003 trascritto a Prato il 07/11/2002 al n.3772 R.P;
- certificato ipotecario;
- documentazione catastale con visure ed estratti di mappa;
- nota trascrizione pignoramento immobiliare del 07/11/2025 n.9127 R.P. . e n.13096 R.G.
- atto di precetto a firma a firma dell'avv. [REDACTED] del 19/09/2025 con notifiche;
- atto di pignoramento immobiliare del 16/10/2025 a firma dell'avv. [REDACTED] con notifica del 22/10/2025 dell'Ufficiale Giudiziario;
- istanza di vendita immobiliare del 11/11/2025 a firma



dell'avv. [REDACTED]

- avviso ai creditori iscritti del 25/11/2025 a firma dell'avv. [REDACTED] con notifica.

=====

2)- ove non presenti in atti.....laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; **verificare** la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato.....

Si allega alla presente perizia visura camerale della società [REDACTED] rilasciata dalla Camera di Commercio di Prato in data 29/12/2025.

La società [REDACTED] ebbe ad acquistare i beni immobili oggetto della espropriazione immobiliare in oggetto, in origine di diversa consistenza, con atto di compravendita notaio [REDACTED] del 21/05/1987 rep.16751 trascritto a Prato il 03/06/1987 al n.2683 R.P. e n. 4099 R.G. *(che trovasi allegato alla presente perizia)*, ai fini della continuità della trascrizioni si rimanda al successivo punto 3).

=====

3)- acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Il sottoscritto ha effettuato, presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato, le visure ipotecarie per le unità immobiliari in oggetto, alla data di aggiornamento dei repertori del 09/03/2026 e si è inoltre



procurato copia dell'atto notarile di provenienza, che trovasi allegato alla presente perizia.

Nominativo: [REDACTED]

- nota trascrizione n. 2683 R.P. del 03/06/1987 e R.G. n.4099
con atto di compravendita [REDACTED] del 21/05/1987
rep.16751 la società [REDACTED] acquistava
dalla società [REDACTED] un complesso immobiliare ad uso
industriale e terreni ubicati in Prato in via di Gello angolo via
del Malfante.....individuati al Catasto Fabbricati del
Comune di Prato sul foglio di mappa 74 dalla particella 19 ed
al Catasto Terreni del Comune di Prato sul foglio di mappa 74
dalle particelle 998 e 1216.....

- nota iscrizione n.3772 R.P. del 07/11/2003 e n. 14508 R.G.
iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a
seguito di atto notaio [REDACTED] del 06/11/2003
rep.45784/12536 per l'importo di Euro 10.000.000,00
(capitale Euro 5.000.000,00) a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
e contro quale debitore non datore di ipoteca [REDACTED]
[REDACTED]beni immobili ubicati in Prato in via di
Gello 21, costituiti da complesso immobiliare ad uso
industriale oltre terreni..... individuati al Catasto Fabbricati
del Comune di Prato sul foglio di mappa 74 dalla particella 19
ed al Catasto Terreni del Comune di Prato sul foglio di mappa
74 dalle particelle 998 e 1216.....



- nota iscrizione n. 2540 R.P. del 07/08/2008 e R.G. n.10451

Ipoteca volontaria per l'importo di Euro 1.200.000,00
(capitale Euro 816.681,55) a garanzia di affidamenti bancari
già concessi... atto notaio [REDACTED] del 05/08/2008
rep.50053/15290 a favore [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]beni
immobili in Prato in via di Gello 21 comprendenti fabbricato
industriale e terreni.....Catasto Fabbricati del Comune di
Prato foglio di mappa 74, particella 19.... Catasto Terreni del
Comune di Prato foglio 74 particelle 998 e 1216....

- nota trascrizione n. 4675 R.P. del 21/07/2015 e R.G. n.7069

atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi
dell'art.2645-ter C.C....con atto notaio [REDACTED] del
14/07/2015 rep.2608/2006 contro [REDACTED]
[REDACTED] ed a favore del concordato preventivo della società
[REDACTED] Società a responsabilità Limitata in
Liquidazione, della società [REDACTED] a responsabilità
Limitata in Liquidazione e della società [REDACTED] a
responsabilità Limitata in Liquidazione.....beni immobili in
Prato in via di Gello 21/1, 21/2, 21/3-4, 21/5-6, 21/7, 21/8,
21/9, 21/10, 21/11-12, 21/13-14, 21/15 oltre terreni
individuati catastalmente sul Comune di Prato al Catasto
Fabbricati sul foglio di mappa 74 dalle particelle 19 sub 500,
19 sub 501, 19 sub 502, 19 sub 503, 19 sub 504, 19 sub 505,
19 sub 506, 19 sub 507, 19 sub 508, 19 sub 509, 19 sub 510,



19 sub 511, 19 sub 512.....al Catasto Terreni sul foglio di mappa 74 dalle particelle 998 e 1216.....

- nota trascrizione n. 3605 R.P. del 18/05/2017 e n.5750 R.G.

Atto giudiziario Tribunale di Prato del 24/04/2017 rep.2212/2017 per sequestro preventivo.... a favore

..... contro
..... fabbricato industriale in Prato in via di Gello 21/1.....Catasto Fabbricati foglio di mappa 74, particella 19 sub 500.....

- annotazione n. 2876 R.P. del 29/11/2017 e n. 14094 R.G.

Atto giudiziario del 24/11/2017 rep.2212/2017
..... per annotazione di revocazione a

trascrizione n. 3605 R.P. del 18/05/2017..... a favore
..... contro

.....fabbricato industriale in Prato in via di Gello 21/1.....Catasto Fabbricati foglio di mappa 74, particella 19 sub 500

- nota trascrizione n.420 R.P. del 20/01/2021 e R.G. n.600

domanda giudiziale del 26/06/2020

rep.n.2245 per revoca atti soggetti a trascrizione a favore di
..... contro per

dichiarare l'inefficacia dell'atto di costituzione del vincolo di destinazione ex art.2645 ter C.C., di cui all'atto

del 14/07/2015 rep.2608/2006..... beni immobili in Prato in via di Gello 21/1, 21/2, 21/3-4, 21/5-6, 21/7, 21/8, 21/9,



21/10, 21/11-12, 21/13-14, 21/15 oltre terreni
individuati catastalmente sul Comune di Prato al Catasto
Fabbricati sul foglio di mappa 74 dalle particelle 19 sub 500,
19 sub 501, 19 sub 502, 19 sub 503, 19 sub 504, 19 sub 505,
19 sub 506, 19 sub 507, 19 sub 508, 19 sub 509, 19 sub 510,
19 sub 511, 19 sub 512.....al Catasto Terreni sul foglio di
mappa 74 dalle particelle 998 e 1216.....

- iscrizione n. 1721 R.P. del 05/09/2023 e n.9771 R.G.

ipoteca in rinnovazione della precedente iscrizione n.3772 del
07/11/2003, con atto [REDACTED] del 06/11/2003
rep.45784/12536 per l'importo di Euro 10.000,000,00
(capitale Euro 5.000.000,00) a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] e contro quale debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

[REDACTED].....unità immobiliari ad uso industriale
ubicate in Prato in via di Gello 21/1-21/2-21/3-4- 21/5-6-
21/7-21/8-21/9-21/10-21/15 oltre terreni.....individuati
catastalmente sul Comune di Prato al Catasto Fabbricati sul
foglio di mappa 74 in origine dalla particella 19 e
successivamente dalle particelle 19 sub 500, 19 sub 501, 19
sub 502, 19 sub 503, 19 sub 504, 19 sub 505, 19 sub 506, 19
sub 515, 19 sub 508, 19 sub 509, 19 sub 510, 19 sub 511, 19
sub 512.....al .Catasto Terreni sul foglio di mappa 74 dalle
particelle 998 e 1216.....

- annotazione n. 1078 R.P. del 11/09/2023 e R.G. n. 9859



cessione dell'ipoteca iscritta in data 07/11/2003 al n.3772
R.P. a favore della [REDACTED]
[REDACTED]con contratto di cessione del credito pro
soluta notaio [REDACTED] del 03/08/2023
rep.28243/16940 a favore della [REDACTED]
contro [REDACTED] beni immobili in Prato
via di Gello..... individuati al Catasto Fabbricati del
Comune di Prato sul foglio di mappa 74 dalle particelle 19 sub
500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 515, 508, 509, 510, 511,
512.....al Catasto Terreni sul foglio di mappa 74 dalle
particelle 998 e 1216..... (si allega alla perizia copia in originale
dell'annotazione)

-nota trascrizione n.9127 R.P. del 07/11/2025 – R.G. n.13076
verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario di Prato
del 22/10/2025 n.3266.....a favore della [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]fabbricato e
terreni ubicati in Prato in via di Gello 21 individuati al Catasto
Fabbricati del Comune di Prato sul foglio di mappa 19 dalle
particelle 19 sub 500, 19 sub 501, 19 sub 502, 19 sub 503,
19 sub 505, 19 sub 506, 19 sub 508, 19 sub 509, 19 sub 510,
19 sub 511, 19 sub 512, 19 sub 515, 19 sub 516, quali enti
comuni particelle 19 sub 513 e 19 sub 514.....al Catasto
Terreni sul foglio di mappa 74 dalle particelle 998 e 1216.....

PRECISAZIONI GENERALI



Nel titolo originario dell'atto di compravendita
(allegato alla presente perizia) del 21/05/1987 [REDACTED]

rep.16751/2843 (nota trascr. n.2683 R.P. del 03/06/1987) i
beni immobili risultavano così descritti:

1)- un complesso immobiliare ad uso industriale ubicato in
Prato in via di Gello angolo via del Malfante composto da più
capannoni fra loro comunicanti, formati da un unico piano
terra, ad eccezione di una porzione prospettante via del
Malfante comprendenti due piani fuori terra; sono compresi il
locale portineria, le tettoie, il silo dell'acqua, ecc. nonché le
relative aree scoperte di pertinenza ad uso piazzali asfaltati
posti all'interno ed all'esterno del fabbricato.....individuato al
Catasto Fabbricati del Comune di Prato sul foglio di mappa 74
dalla particella 19 a seguito di denuncia del 24/02/1987
protocollo n.106543.....

2)- appezzamento di terreno non edificabile di mq. 2.760 posto
a ridosso del fabbricato con accesso da via del
Malfante.....individuato al Catasto Terreni del Comune di
Prato sul foglio di mappa 74 dalla particella 998.....

3)- appezzamento di terreno non edificabile di mq.850 ubicato
fra la vecchia e la nuova via del Malfante..... individuato al
Catasto Terreni del Comune di Prato sul foglio di mappa 74
dalla particella 1216.....

Alla società venditrice ([REDACTED]) tali beni
immobili erano pervenuti da Decreto di Trasferimento del



Tribunale di Prato del 26/03/1987 registrato a Prato il 16/04/1987 al n.1656.

Il complesso immobiliare (come si legge nell'atto di compravendita) era stato edificato in parte in data anteriore al 01/09/1967 ed in parte negli anni 1980/81 in totale assenza di concessioni edilizie; oggetto poi di domanda di sanatoria, ai sensi della legge 47 del 28/02/1985, presentata in data 04/10/1986 protocollo n.7260 pratica n.24248 (in data 01/09/1997 è stata rilasciata la relativa concessione edilizia in sanatoria)

DOMANDE GIUDIZIALI

Con riferimento alla nota trascrizione n. 420 R.P. del 20/01/2021 inerente la domanda giudiziale Tribunale di Prato del 26/06/2020 rep.2245 per revoca atti soggetti a trascrizione a favore [REDACTED] e contro [REDACTED], il sottoscritto ha effettuato una richiesta presso la Cancelleria Contenzioso Civile del Tribunale di Prato, in data 12/01/2026 il Tribunale di Prato-copie sentenze civili ha trasmesso ala sottoscritto la Sentenza n.102/2022 pubblicata il 18/02/2022 repert. n.81/2022 del 19/02/2022 riferita alla causa n. 1504/2020 R.G. promossa da [REDACTED] e contro [REDACTED] con la quale il Tribunale di Prato ha dichiarato la domanda di revocatoria inammissibile (vedasi sentenza



allegata alla presente perizia).

=====

4)- *acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)*

SITUAZIONE CATASTALE DELL'INTERO COMPLESSO

Nell'estratto della mappa catastale, che trovasi allegato alla perizia, è rappresentata una situazione che non rispecchia l'attuale stato dei luoghi e precisamente:

- l'area scoperta in angolo fra via di Gello e via del Malfante ha una diversa sagoma ed ingombro a seguito delle modifiche stradali eseguite nel tempo, come è dato vedere nella foto satellitare allegata alla perizia; risulta anche essere presente un piccolo fabbricato (particella 224) fra l'altro non più esistente la cui area di sedime è intestata ad altra proprietà; anche l'area a destra del portale d'ingresso è occupata da un marciapiede e da un parcheggio di uso pubblico;
- al Catasto Fabbricati anche l'elaborato planimetrico (redatto nell'anno 2023) fornisce una rappresentazione dell'angolo fra le due strade non corrispondente;
- nell'estratto del foglio di mappa 74 è presente la particella 998 che al Catasto Terreni del Comune di Prato risulta individuata come fabbricato urbano da accertare, senza reddito. Tale particella in realtà individua l'area posta nella



parte tergale del complesso immobiliare, opposta a via di Gello, che attesta su via del Girasole (questa ultima con piccolo errore nella sua parte finale), ma che al Catasto Fabbricati nell'elaborato planimetrico è ricompresa nella particella 19 sub 513, quale bene comune non censibile a tutti i subalterni del complesso immobiliare e comprendente anche le aree scoperte laterali, i piazzali interni, parte dell'area antistante l'ingresso su via di Gello compreso il piccolo parcheggio ad uso pubblico.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, nell'elaborato planimetrico sono individuati sul foglio di mappa 74, quali beni comuni non censibili, le particelle:

- 19 sub 513 (piazzale e zone a verde) a comune di tutti i subalterni 500, 501, 502, 503, 505, 506, 508, 509, 510, 511, 512, 515 e 516 del foglio di mappa 74;
- 19 sub 514 (serbatoio acqua) a comune di tutti i subalterni 500, 501, 502, 503, 505, 506, 508, 509, 510, 511, 512, 515 e 516 del foglio di mappa 74.

Si rinvia a quanto descritto nei lotti con relative visure, planimetrie ed estratti di mappa allegati alla perizia.

A seguito di richiesta del sottoscritto in data 09/01/2026 P.G. 3519 al Comune di Prato, in data 12/01/2026 con il numero 4 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica da parte del Servizio Urbanistica, la cui copia viene allegata alla presente relazione peritale.



=====

5)- *identificare i diritti e i beni pignorati, accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.....*

I dati riportati nel pignoramento corrispondono all'attuale individuazione catastale delle varie unità immobiliari e dei terreni.

=====

6)- *descrivere, previo necessario accesso all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali.....*

Descrizione generale del complesso immobiliare

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una vecchia ed estesa fabbrica con annesse aree scoperte, ubicato in Prato in via di Gello 21 angolo via del Malfante e via del Girasole.

Tale complesso è composto da più capannoni fra loro collegati, alcuni risalenti fin dall'inizio della sua edificazione avvenuta negli anni cinquanta del secolo scorso ed altri ampliati od edificati in anni successivi, comunque a suo tempo ospitante una attività tessile che comprendeva vari cicli di lavorazione.

Lo stato generale del complesso immobiliare necessita di consistenti interventi di manutenzione riguardanti: gli intonaci delle facciate, i piazzali, i manti di



copertura, di cui alcuni in lastre in eternit, la parte impiantistica con le varie utenze che attualmente corre con vari cavi e tubazioni lungo i prospetti dei capannoni, gli impianti elettrici di corredo interni, le tubazioni e fognature di scarico dei liquami. Le aree scoperte laterali si trovano in stato di abbandono, mentre quella tergale su via del Girasole viene coltivata ad orti dagli affittuari.

Internamente per alcuni capannoni sono necessari interventi di manutenzione e/o sostituzione delle pavimentazioni; lo stesso dicasi per la maggior parte dei servizi igienici con loro dotazioni e finiture; gli infissi e portoni di accesso risultano quelli originari; gli infissi sono stati resi apribili eseguendo una semplice struttura in ferro e l'applicazione di pannelli in polycarbonato alveolare.

Le pareti divisorie dei vari capannoni sono quelle originarie, da quanto è dato vedere molte non rispondenti all'attuale normativa antincendio, lo stesso dicasi per il rivestimento dei tiranti delle coperture e per la struttura delle pensiline esterne; dell'impianto antincendio si notano sulle facciate qualche cassetta priva però di idranti e manichette e tutto lascia presupporre che l'impianto non sia funzionante, in quanto fra l'altro non si notano collegamenti alla rete di distribuzione generale. Al riguardo il sottoscritto ha richiesto via pec in data 03/03/2026 alla proprietà se esiste una pratica ai Vigili del Fuoco per quanto riguarda tutto il



complesso edilizio, la proprietà ha comunicato in data 11/03/2026 che per quanto riguarda la vigente normativa antincendio, dopo una visita dei Vigili del Fuoco, si deve adeguare l'impianto antincendio con un preventivo di spesa intorno ad Euro 150.000,00.

Su via di Gello è presente un unico ed ampio accesso carrabile delimitato da un alto portale in cemento armato coperto da una larga pensilina, arretrato rispetto alla strada pubblica e sorretto da due grossi pilastri laterali; un tempo l'accesso era chiuso da un grande cancello scorrevole oggi non più utilizzato, ma ancora visibile sul lato sinistro del portale; ai lati di questo ultimo sono presenti due porte pedonali in ferro anche queste non più utilizzate da tempo. Sul fronte strada ai lati del portale d'ingresso, la proprietà è delimitata da due muri a mattoni faccia vista in parte inclinati, entrando nel piazzale subito a destra è posizionata una piccola e bassa costruzione che un tempo ospitava la portineria.

Entrando dalla strada ci troviamo in un piazzale di forma rettangolare, avente una profondità di ml.23,40 circa ed una larghezza di ml.46,00 circa, in parte coperto sul lato sinistro da una tettoia suddivisa in due campate e sorretta da pilastri in ferro, oltre alla quale è posto un capannone di dimensioni più piccole rispetto agli altri; un uguale capannone è presente anche sul lato destro del piazzale.

Il piazzale iniziale poi si restringe comprendendo una



zona centrale di passo ed accesso, avente una larghezza di ml.16,25 circa ed una lunghezza di ml. 48,00 circa con ai lati due capannoni più grandi per parte: Tale spazio centrale termina poi in un piazzale tergale sempre rettangolare, avente dimensioni di ml.35,40 circa in larghezza ed una profondità di ml.25,00 circa, circondato su tutti i lati da altri capannoni di varie dimensioni, quello posto nell'angolo tergale sinistro comprende anche un piano primo.

In una parola tale fabbricato, visto dall'alto, ha forma ad U allungato con la parte centrale, a partire dall'ingresso dalla strada, occupata da aree scoperte più o meno larghe, necessarie ed usate come piazzali di accesso e di manovra. Il fronte interno dei vari capannoni che si affacciano sulle aree scoperte risulta dotato di ampie pensiline aggettanti per ml.3,80 circa, realizzate in struttura di ferro e coperte con lastre in lamiera ondulata ed in parte in polycarbonato, a protezione degli accessi e delle zone di movimentazione per il carico e scarico di merci, materiali e prodotti finiti. Al centro del piazzale tergale è presente un alto serbatoio dell'acqua, sorretto da una struttura in ferro tirantato, che non è dato sapere se ancora funzionante al suo originario scopo, ma che un tempo doveva servire al fabbisogno di tutto il complesso. Nell'angolo destro del piazzale tergale è posizionata una scala alla marinara che permette di salire sulla copertura piana del capannone



tergale; a fianco della scala è presente una cabina elettrica privata, realizzata con struttura prefabbricata in ferro e pannelli coibentati.

Il fabbricato è dotato di aree scoperte presenti sui lati, quella posta sul lato destro per chi guarda da via di Gello, con accesso da un cancello posto in posizione arretrata rispetto alla via, confina con altre proprietà, ha una limitata larghezza, è in parte occupata a ridosso della parete del fabbricato da basse costruzioni, che ospitano alcuni gruppi servizi igienici con relativi scarichi, fosse biologiche e fognature dei vari capannoni, i quali presentano porte di accesso a tale area; sono presenti anche due cabine elettriche ricavate all'interno del fabbricato; tutta questa area si trova in scadenti condizioni di manutenzione.

L'area posta sul lato a sinistra del portale d'ingresso è dotata di grande cancello in ferro che permette di accedere ad un'ampia area di forma irregolare recintata da pali di cemento con rete e siepe posta in angolo fra via di Gello e via del Malfante e che prosegue lungo questa ultima via con una forma obliqua ed alquanto irregolare con larghezza variabile, tale area risulta parzialmente interessata da una parziale e vecchia stesa di asfalto; nella parte finale dell'area, addossata alla parete del fabbricato, è presente una scala in ferro, quale uscita di sicurezza per la porzione del capannone posto al piano primo; anche tale area si trova in cattivo stato di



manutenzione.

Ambedue le aree laterali si riuniscono nella parte tergale del fabbricato, terminando su di un'area più grande avente forma triangolare, ubicata in angolo fra via del Malfante e via del Girasole, ospitante alcuni orti chiusi da recinzione e siepe sul lato strade, aventi accesso dai due già menzionati cancelli laterali su via di Gello ed anche dall'interno di alcuni capannoni.

I vari capannoni presentano tipologie diverse di copertura, quelli sul lato sinistro, per chi entra da via di Gello, e fino al piazzale tergale hanno il tetto a volta con manto di copertura in laterizio, escluso una porzione del primo capannone, lato via di Gello, che presenta una copertura piana. Alla fine del lato sinistro ed in angolo è ubicato un capannone di due piani con copertura a volta con sovrastante guaina impermeabile; quelli posti sulla parte tergale compresi fra il capannone a due piani e l'angolo tergale destro presentano una copertura piana con sovrastante guaina impermeabile. Le tre unità ubicate sul lato destro, sempre per chi entra da via di Gello e fino a giungere all'inizio del piazzale tergale, sono composte da più capannoni all'interno della stessa unità e sono dotate di coperture a capanna con sovrastante manto di coperture in lastre di eternit; le ultime due unità finali, sempre sul lato destro, presentano coperture in travi orizzontali prefabbricate con sovrastante manto di



copertura in lastre in eternit. Le pensiline aggettanti dalle facciate dei capannoni e la grande tettoia a sinistra per chi entra dalla via sono costituite, come già sopra illustrato, da una copertura in lastre di lamiera nervata con la presenza anche di parti in lastre in polycarbonato alveolare o ondolux.

In molti dei capannoni sono presenti macchinari per i cicli di produzione o di lavorazione tessile, come verrà riportato nella descrizione dei vari lotti.

Quanto sopra descritto per dare una indicazione generale dell'intero complesso immobiliare e delle sue pertinenze scoperte (piazzali, verde, orti).

Tale complesso immobiliare risulta già suddiviso in undici unità autonome, alle quale si aggiungono tre lotti riguardanti l'ex locale portineria, le cabine elettriche (queste due in quanto censite al Catasto Fabbricati) ed un appezzamento di terreno staccato dal fabbricato.

Quindi alla luce dell'attuale stato e divisione del complesso, qui di seguito si descriveranno i singoli lotti che contraddistinguono i vari capannoni, con le proprie descrizioni, caratteristiche, individuazione catastale, stato locativo, conformità urbanistica e catastale e loro valore.

Ai fini della valutazione si tiene conto di quanto già descritto nelle precedenti pagine, alla descrizione dei singoli lotti ed alle considerazioni riportate al Punto 17 (pagine 102 e 103) della presente relazione peritale.



Tutti i capannoni che compongono il complesso immobiliare sono locati a varie ditte cinesi, i cui responsabili parlano per la maggior parte un italiano molto approssimativo, alla richiesta di informazioni tecniche non forniscono molte indicazioni, per cui il sottoscritto ha inviato una pec alla [REDACTED] per sapere se esistesse un regolamento interno delle parti comuni con una ripartizione percentuale delle spese ed anche se siano state presentate pratiche ai Vigili del Fuoco, inerenti tutto il complesso, escludendo ai fini antincendio quanto svolto nei vari capannoni in quanto di competenza delle singole attività; a seguito della richiesta inviata la proprietà ha comunicato quanto già riportato alle pagine 25-26 ed alla pagina 101-102 della presente relazione peritale.

In data 24/02/2026 la Isveg ha comunicato di essere stata informata, da parte della società esecutata, della presenza di un pozzo industriale per il quale debbono essere verificati alcuni aspetti di monitoraggio, come previsto dalla normativa in materia.

**LOTTO 1)- Capannone ad uso artigianale/industriale
ubicata in Prato in via di Gello 21/1**

Tale unità immobiliare è la prima sul lato sinistro per chi entra da via di Gello nel piazzale comune, è libera su tre lati, è composta da un piano terra, comprende una tettoia



frontale chiusa su tre lati ed il capannone con al suo interno un grande locale in parte occupato da gruppi servizi igienici, uffici e locali tecnici.

Il capannone risulta attualmente locato alla ditta individuale [REDACTED] con contratto di locazione del 21/10/2021 (Agenzia delle Entrate registrazione 2021_TZ6_3T_6502) per la durata di anni sei con scadenza al 31/10/2027 con tacito rinnovo per uguale periodo salvo disdetta nei modi e nei termini come da legge; nel contratto veniva indicato un canone annuo di Euro 12.382,19 oltre Iva da pagarsi in rate mensili di Euro 1.031,85 oltre Iva entro il giorno cinque di ogni mese, previsto aggiornamento Istat a partire dal secondo anno.

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato tale unità immobiliare risulta individuata sul foglio di mappa **74** dalla particella:

- **19 sub 500**, via di Gello 21 interno 1, piano terra, categoria D/7, rendita di Euro 3.396,00 – ciò a seguito di variazione toponomastica del 11/07/2025 n.45864.1/2025 pratica n.PO0045864; variazione nel classamento del 25/03/2019 n.2560.1/2019 pratica n.PO0011746; variazione per diversa distribuzione spazi interni del 27/03/2018 in atti dal 28/03/2018 n.4720.1/2018 pratica n.PO0014097; variazione nel classamento del 31/07/2012 n.4971.1/2012 pratica



n.PO0069137; variazione per divisione ed ampliamento del 01/08/2011 n.11908.1/2011 pratica n. PO0075965; variazione del 24/02/1987 in atti dal 13/08/2007 n.106543.1/1987 pratica n.PO0090901 come particella 19; in precedenza ante impianto meccanografico del 30/06/1987.

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale risulta che sono presenti delle modifiche alle dimensioni e divisioni dei locali posti sul lato destro anteriore; da presentare la planimetria catastale a variazione.

CONFINI: piazzale a comune, area scoperta a comune su due lati, particella 19 sub 501 del foglio 74, s.s.a.

Tale unità immobiliare è la prima sul lato sinistro per chi entra da via di Gello nel piazzale comune, è libera su tre lati e risulta composta:

- da un ampia tettoia frontale, realizzata in struttura in ferro con tetto a volta e copertura in lastre metalliche od ondolux, avente dimensioni di ml.23,40 in larghezza ed una lunghezza di ml.14,50 circa e così per una superficie coperta di mq. 338 circa, in posizione centrale sono presenti tre pilastri fra loro distanziati, l'altezza minima è di ml.3,40 circa in gronda e massima di ml. 6,00 circa nella parte alta della volta;
- il capannone in muratura, al quale si accede dalla tettoia, ha dimensioni massime interne di ml.23,35 circa in larghezza e di ml.24,60 circa in lunghezza con al centro tre pilastri fra loro intervallati che separano due tipi di copertura, la porzione



destra è a volta con l'altezza di ml.4,55 circa nella parte bassa e di ml.6,63 al centro della volta, sulla quale si aprono due lucernai; la porzione sinistra ha altezza di ml.5,40 con copertura piana e sovrastante manto in guaina impermeabile. Tale capannone risulta internamente suddiviso in alcuni locali, dal portone d'ingresso si accede in uno spazio di disimpegno delle dimensioni di ml.4,67x3,82 circa, subito a destra è presente un vano ufficio delle dimensioni di ml.4,66x3,78 circa con altezza di ml.3,10 al controsoffitto e dotato di finestra sul lato tettoia; da tale vano si accede ad uno più grande avente dimensioni di ml.15,35x5,33 circa sempre con altezza di ml.3,10 circa al controsoffitto e privo di finestre sull'esterno. A sinistra del portone d'ingresso è posto un altro vano ufficio delle dimensioni di ml.4,16x4,68 circa con altezza di ml.3,10 al controsoffitto e dotato di finestra sul lato tettoia.

Al centro della parete tergale esterna sono ubicati due gruppi servizi igienici in muratura, aventi ognuno accesso laterale e composti da un antibagno delle dimensioni di ml.4,26 il destro e di ml.4,45 circa il sinistro per una larghezza di ml.1,54 circa, dai quali si accede a tre box servizi ospitanti due wc ed una doccia della larghezza rispettivamente di ml.1,45 circa i wc e di ml.1,15/1,30 circa le docce per una profondità di ml.1,20 circa; l'altezza interna di ml.2,75 circa; il pavimento e le pareti sono rivestite parzialmente in mattonelle di



ceramica, porte in ferro, sanitari in porcellana con rubinetteria, stato di manutenzione e conservazione mediocre. Nell'angolo tergale sinistro, per chi entra nel capannone, sono ubicati due locali, il primo destinato a locale tecnico con dimensioni di ml.6,89x4,53 circa dal quale si entra in un vano ufficio, dotato di finestra, avente dimensioni di ml.4,54x3,60 circa altezza di ml.2,48 il primo e ml.3,68 circa il secondo.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, tetto a volta in latero cemento con catene reggisplinta e manto di copertura in laterizio per la porzione posta sul lato destro, mentre la porzione sinistra presenta invece una copertura piana in laterizio e cemento con soprastante guaina impermeabile; pareti, copertura piana e volta intonacate; i pavimenti interni sono in gres rosso del tipo industriale con alcune riprese a cemento; nei locali uffici e tecnici il pavimento è in mattonelle di ceramica; infissi esterni in profilato di ferro e vetro o lastre di policarbonato alveolare, portone in ferro con pannellatura metallica; le caratteristiche e finiture dei servizi igienici già sopra descritte; l'ampia tettoia frontale ha una pavimentazione in asfalto. All'interno del capannone nella porzione sinistra e nei locali laterali sono presenti vari macchinari tessili per lo stampaggio.

Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre, in relazione alla sua vetustà, alla sua destinazione ed al suo stato d'uso.



SITUAZIONE URBANISTICA

Per tale unità sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

-Attività Libera a nome [REDACTED]
[REDACTED] per opere interne presentata in data 17/01/2014 P.G. 7869 (busta PE-90-2014) con comunicazione fine lavori del 06/03/2014 P.G. 31991;

- Attività Libera per modifiche interne a nome [REDACTED]
[REDACTED] presentata in data 12/06/2015 P.G. 86984 (busta PE-1523-2015) con comunicazione fine lavori del 29/06/2015 P.G.95933;

- Attestazione di Conformità in Sanatoria per opere interne presentata a nome [REDACTED] in data 24/10/2017 P.G. 186418 (busta PE-2998-2017) poi negata con comunicazione del 18/01/2018;

- P.G. 58314 del 28/03/2018 (busta PE-867-2018) per sanzione pecuniaria art.136 L.R. Toscana 65/014 a nome [REDACTED] per realizzazione di locali interni e modifica infissi;

- Cila per modifiche interne a nome [REDACTED]
[REDACTED] presentata in data 19/02/2019 P.G. 31700 (busta PE-467-2019) con comunicazione fine lavori del 08/04/2019 P.G. 64072;

- Cila per opere interne a nome [REDACTED]
[REDACTED] presentata in data 19/07/2023 P.G. 160762



(busta PE-2468-2023).

Rispetto alle pratiche sopra elencate ed all'Attestazione di Conformità in Sanatoria (P.G.86423/2010 rilasciata il 30/08/2011) non si notano apprezzabili modifiche; la destinazione indicata nei grafici di sanatoria è laboratorio artigianale

Il valore di tale unità immobiliare viene determinato dal sottoscritto come segue:

- superficie interna netta (escluso murature perimetrali) mq.574 oltre a mq. 338 di tettoia frontale

- superficie commerciale $\text{mq.574} + \text{mq.338} \times 0,60 = \text{mq. 777}$ circa

Valore stimato

- $\text{mq.777} \times \text{Euro } 600,00/\text{mq.} = \text{Euro } 466.200,00$

(quattrocentosessantaseimiladuecento/00) a tale cifra va tolto il costo del nuovo accatastamento per un importo di Euro 2.000,00 e quindi con valore fiale di **Euro 464.200,00** (quattrocentosessantaquattromiladuecento/00)

**LOTTO 2 - Capannone ad uso artigianale/industriale
ubicata in Prato in via di Gello 21/2**

Tale unità immobiliare è la seconda sul lato sinistro per chi entra da via di Gello nel piazzale comune, è composta da un unico piano terra, comprendente due porzioni fra loro unite, composta al suo interno da un grande locale, in parte occupato da gruppo servizi igienici, ufficio e locale tecnico.



Il capannone risulta attualmente locato alla ditta individuale [REDACTED] con contratto di locazione del 01/12/2021 (Agenzia delle Entrate registrazione 2021_TZ6_3T_7340) per la durata di anni sei con scadenza al 31/12/2027 con tacito rinnovo per uguale periodo salvo disdetta nei modi e nei termini come da legge; nel contratto veniva indicato un canone annuo di Euro 30.585,00 oltre Iva da pagarsi in rate mensili di Euro 2.548,75 oltre Iva entro il giorno cinque di ogni mese, previsto aggiornamento Istat a partire dal secondo anno.

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato tale unità immobiliare risulta individuata sul foglio di mappa **74** dalla particella:

- **19 sub 501**, via di Gello 21 interno 2, piano terra, categoria D/7, rendita di Euro 5.220,00 – ciò a seguito di variazione toponomastica del 11/07/2025 n.45866.1/2025 pratica n.PO0045866; variazione nel classamento del 05/07/2024 n.28274.1/2024 pratica n.PO0028274; variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 26/07/2023 n.27057.1/2023; variazione nel classamento del 31/07/2012 n.4971.1/2012 pratica n.PO0069137; variazione per divisione ed ampliamento del 01/08/2011 n.11908.1/2011 pratica n. PO0075965; variazione del 24/02/1987 in atti dal 13/08/2007 n.106543.1/1987 pratica n.PO0090901 come



particella 19; in precedenza ante impianto meccanografico del 30/06/1987.

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale non si notano apprezzabili modifiche nella distribuzione degli spazi interni.

CONFINI: piazzale a comune, particelle 19 sub 500 e 19 sub 502 del foglio 74, area scoperta a comune, s.s.a.

Tale unità immobiliare è la seconda sul lato sinistro per chi entra da via di Gello nel piazzale comune, confina lateralmente con altri capannoni mentre sul lato tergale ha accesso pedonale all'area scoperta a comune, internamente risulta così composta:

- da un ampio locale, ricavato dall'unione di due capannoni, avente dimensione massima in lunghezza di ml.39,50 circa ed in larghezza di ml.23,40 circa, al suo centro sono posizionati una serie di pilastri fra loro intervallati, la copertura è composta da due volte paraboliche sulla quale si aprono tre lucernari per parte, l'altezza minima è di ml.4,53 circa in prossimità dei pilastri sopra menzionati e delle pareti laterali, di ml.6.63 circa al centro della volta.

Entrando dal portone si accede ad un ampio spazio, ove sono presenti i pilastri centrali, nell'angolo sinistro frontale è presente un vano pluriuso avente dimensioni di ml.4,67x3,37 circa con altezza di ml.3,37 al controsoffitto, dotato di finestra sul fronte e di una porta esterna che si apre



nella zona coperta da tettoia facente parte del precedente capannone (numero civico 21/1). A circa metà della parete destra, sempre per chi entra, è posizionato un gruppo servizi igienici comprendente un disimpegno delle dimensioni di ml.3,17x1,49 circa dal quale si accede a due box wc delle dimensioni ognuno di ml.1,52x1,31 circa, altezza interna di ml. 2,58 circa.; sempre lungo la parete destra ma nell'angolo tergale è posto un vano ufficio delle dimensioni di ml.4,51x3,57 circa, altezza di ml.3,57 circa, dotato di finestra sull'area scoperta tergale a comune. Lungo la parete tergale a fianco dell'ufficio è presente una porta di accesso all'area tergale (lato via del Malfante), dopo questa porta sono posizionate altre due porte che danno accesso a due wc con piccolo antibagno aventi dimensioni complessive di ml. 1,16x1,96 circa con altezza di ml.2,58 circa e dotati di piccole finestre, tali servizi sono stati ricavati in un corpo esterno aggiunto sulla parete tergale. Dopo i due wc è presente un altro gruppo servizi, sempre addossato alla parete tergale ma all'interno del capannone, comprendente un disimpegno di ml.4,22x1,58 circa dal quale si accede a due box wc ed ad una doccia avente profondità di ml.1,18 circa ed una larghezza di ml.1,44 ambedue i wc e di ml.1,10 circa la doccia. Dopo questo ultimo gruppo servizi sulla parete tergale è presente un'altra porta esterna di accesso all'area scoperta ed infine un locale tecnico delle dimensioni di ml.4,51x3,60 circa con



altezza di ml.3,80 dotato però di accesso dall'esterno ed ospitante un macchinario per la produzione del vapore.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, tetto composto da due volte in latero-cemento con catene reggispinta, manto di copertura in tegole in laterizio; pareti intonacate; pavimento in gres rosso del tipo industriale con ampie riprese a cemento, nell'ufficio e servizi pavimento in mattonelle di ceramica, presenti anche sulle pareti dei servizi igienici; infissi esterni in profilato di ferro e vetro o policarbonato, portone in ferro, porte dei servizi i ferro; sanitari in porcellana con rubinetteria.

Lo stato di manutenzione e conservazione in relazione alla sua vetustà ed alla sua destinazione ed uso è mediocre; la sua destinazione è a laboratorio artigianale ed al suo interno sono presenti vari macchinari tessili.

SITUAZIONE URBANISTICA

Per tale unità sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Attività Libera a nome [REDACTED] per modifica porta esterna presentata in data 12/03/2013 P.G. 30708 (busta PE-598-2013) con comunicazione fine lavori del 08/04/2013 P.G. 41326;
- Scia in sanatoria a nome [REDACTED] per modifiche interne ed esterne presentata il 26/07/2023 P.G. 167872 (busta PE-2572-2023) ed archiviata in data



18/08/2023.

Da un raffronto fra lo stato attuale di tale unità e la Scia in sanatoria sopra menzionata non si riscontrano particolari modifiche o variazioni.

Il valore di tale porzione viene determinato dal sottoscritto come segue:

- superficie interna netta (escluso muri perimetrali) = mq.924

Valore stimato

- mq.924 x Euro 600,00/mq. = **Euro 554.400,00**(cinquecentocinquantaquattromilaquattrocento/00)

**LOTTO 3 - Capannone ad uso artigianale/industriale
ubicata in Prato in via di Gello 21/3 e 21/4**

Tale unità immobiliare è la terza sul lato sinistro per chi entra da via di Gello in parte posizionata in angolo con il piazzale tergaie, è posta da piano terra comprende due porzioni fra loro unite, composta al suo interno da un grande locale, solo in parte occupato da gruppi servizi igienici.

Il capannone risulta attualmente locato alla ditta [REDACTED] con contratto di locazione del 28/12/2020 (Agenzia delle Entrate registrazione 2021_TZ6_3T_132) per la durata di anni sei con scadenza al 31/12/2026 con tacito rinnovo per uguale periodo salvo disdetta nei modi e nei termini come da legge; nel contratto veniva indicato un canone annuo di Euro 24.000,00 oltre Iva da pagarsi in rate mensili



di Euro 2.000,00 oltre Iva entro il giorno cinque di ogni mese, previsto aggiornamento Istat a partire dal secondo anno.

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato tale unità immobiliare risulta individuata sul foglio di mappa **74** dalla particella:

- **19 sub 502**, via di Gello 21 interno 3-4, piano terra, categoria D/7, rendita di Euro 4.952,00 oggetto di variazione toponomastica del 11/07/2025 n.45868.1/2025 pratica n.PO0045868; variazione nel classamento del 31/07/2012 n.4971.1/2012 pratica n.PO0069137; variazione per divisione ed ampliamento del 01/08/2011 n.11908.1/2011 pratica n. PO0075965; variazione del 24/02/1987 in atti dal 13/08/2007 n.106543.1/1987 pratica n.PO0090901 come particella 19; in precedenza ante impianto meccanografico del 30/06/1987.

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale risulta che non è più presente un vano ufficio posto nell'angolo frontale destro ed anche un altro vano ufficio posto nell'angolo destro tergale del capannone di sinistra.

CONFINI: piazzale a comune, particella 19 sub 501, area scoperta a comune, particella 19 sub 503 del foglio di mappa 74, s.s.a.

Tale unità è composta da due capannoni accoppiati e separati al centro da un muro, comprendente anche una serie



di pilastri intervallati, e fra loro comunicanti solo nella parte iniziale; sono dotati ognuno di un proprio portone di accesso, hanno una larghezza di ml.11,98 circa quello di destra (numero civico 21/4) e di ml.11,68 circa quello di sinistra (numero civico 21/3); nella parete tergale di ambedue sono presenti una porta pedonale di accesso all'area scoperta comune confinante con via del Malfante.

A sinistra ed a destra di ognuno dei due portoni sono posizionate due finestre, al centro dei due capannoni è presente una muratura che chiude gli spazi fra pilastro e pilastro, salvo che nel primo tratto frontale ove esiste la comunicazione fra i due capannoni. Il capannone di destra è completamente libero per tutta la sua lunghezza e larghezza, nella parete tergale esterna da sinistra verso destra sono presenti una finestra, la porta di accesso all'area scoperta comune e due porte che permettono di accedere a due servizi igienici con piccolo antibagno, aventi ambedue una lunghezza totale di ml.2.05 circa ed una larghezza di ml.1,20 circa con altezza interna di ml.2,43 circa, ricavati in un piccolo corpo aggiunto esterno. Il capannone di sinistra presenta invece a circa metà della parete destra un gruppo servizi igienici dotati di un antibagno delle dimensioni di ml.3,13x1,69 circa dal quale si accede ad un box wc e box doccia delle dimensioni di ml.1,50x1,20 circa, altezza interna ml.2,60 circa. Lungo la parete tergale esterna del capannone di sinistra, da destra



verso sinistra sono presenti una finestra, la porta di accesso all'area a comune, un gruppo servizi composto da un antibagno delle dimensioni di ml.4,32x1,58 circa dal quale si accede ad un box doccia ed a due box wc con finestra, aventi dimensioni di ml.1,15 circa e larghezza di ml.1,23 doccia e ml.1,43 per i wc. I due capannoni ha una lunghezza massima di ml.39,50 circa ed una larghezza di ml.11,98 circa il destro e di ml.11,68 circa il sinistro; sono stati edificati con una struttura in cemento armato, copertura a volta con catene reggisplinta dotata di tre lucernai per parte con sovrastante manto di copertura con tegole in laterizio, altezza interna ai lati di ml.4,45 circa e di ml.6,60 circa al centro della volta.

Il pavimento è in gres rosso del tipo industriale, mancante e rotto in ampie zone, pareti intonacate, rivestimento sulle pareti dei servizi e pavimento in mattonelle di ceramica, sanitari in porcellana con rubinetteria, porte in ferro, infissi esterni in profilato di ferro chiusi con lastre in policarbonato; portone in struttura di ferro con pannellatura metallica.

Lo stato di manutenzione e conservazione in relazione alla sua vetustà ed alla sua destinazione è scadente, al suo interno, al momento del sopralluogo erano presenti solamente alcune rotoli di tessuto.

SITUAZIONE URBANISTICA

Per tale unità si fa riferimento alla Attestazione di



Conformità in Sanatoria rilasciata in data 30/08/2011 per frazionamento dell'immobile industriale a seguito della presentazione della domanda in data 01/07/2010 con P.G. 86423 (busta PE-1886-2010), dal raffronto risultano essere stati demoliti il vano ufficio nell'angolo frontale destro del capannone di destra ed un altro ufficio posto nell'angolo tergale destro dell'altro capannone; risulta demolito il tratto di parete fra i due capannoni nella parte anteriore compresa fra due pilastri ove prima era presente un passaggio di comunicazione ma con dimensioni più piccole. Quanto riscontrato da regolarizzare tramite presentazione di Cila tardiva ed aggiornamento catastale con un costo di Euro 5.000,00 compreso sanzione amministrativa. Nei grafici delle pratiche edilizie è destinato a laboratorio artigianale.

Il valore di tale porzione viene determinato dal sottoscritto come segue:

- superficie interna (escluso murature perimetrali) = mq.939

Valore stimato

- mq.939 x Euro 500,00/mq. = Euro 469.500,00(quattrocentosessantanovemilacinquecento/00) a tale cifra va tolto il costo della Cila tardiva ed accatastamento per un importo di di Euro 5.000,00 e quindi con valore finale di **Euro 464.500,00**(quattrocentosessantaquattromilacinquecento/00)

LOTTO 4 - Capannone ad uso artigianale/industriale



ubicata in Prato in via di Gello 21/5 e 21/6

Tale unità immobiliare si trova ubicata nell'angolo sinistro del piazzale tergale, è posta al piano terra, presenta due accessi carrabili sulla parete laterale del piazzale che danno accesso ad un grande ampio locale in parte occupato da uffici, locali accessori e servizi igienici; nella unità è pure compresa una porzione comunicante con il grande locale, avente accesso da due porte ubicate nella parete tergale del piazzale, occupata da ufficio, disimpegni e gruppo servizi igienici.

Il capannone risulta attualmente locato alla ditta individuale [REDACTED] con contratto di locazione del 13/03/2019 (Agenzia delle Entrate registrazione 2019_TZ6_3T_2230) per la durata di anni sei con scadenza al 12/03/2025 con tacito rinnovo per uguale periodo salvo disdetta nei modi e nei termini come da legge; nel contratto veniva indicato un canone annuo di Euro 61.2000,00 oltre Iva da pagarsi in rate mensili di Euro 5.100,00 oltre Iva entro il giorno cinque di ogni mese, previsto aggiornamento Istat a partire dal secondo anno.

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato tale unità immobiliare risulta individuata sul foglio di mappa **74** dalla particella:

- **19 sub 503**, via di Gello 21 interno 5-6, piano terra, categoria D/7, rendita di Euro 10.136,00 oggetto di variazione



toponomastica del 11/07/2025 n.45870.1/2025 pratica n.PO0045870; variazione nel classamento del 26/03/2014 n.2044.1/2014 pratica n.PO0013407; variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 22/04/2013 n.11888.1/2013 pratica n. PO28751; variazione nel classamento del 31/07/2012 n. 4971.1/2012 pratica n.PO0069137; variazione per divisione ed ampliamento del 01/08/2011 n.11908.1/2011 pratica n. PO0075965; variazione del 24/02/1987 in atti dal 13/08/2007 n.106543.1/1987 pratica n.PO0090901 come particella 19; in precedenza ante impianto meccanografico del 30/06/1987.

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale non si notano apprezzabili modifiche nelle distribuzioni degli spazi interni.

CONFINI: piazzale a comune, particelle 19 sub 502, 19 sub 516, area scoperta a comune su due lati.

Tale capannone si trova ubicato nella porzione sinistra ed in angolo rispetto al piazzale tergale, ha una forma ad elle interrotta da un impianto di montacarichi posto subito a confine con il capannone numero civico 21/3-4, e da un vano scale, numero civico 21/7, ubicato nella porzione tergale del piazzale, ambedue di accesso e servizio del capannone posto al piano primo. Questo capannone ricade sotto al piano primo limitatamente alla porzione di forma rettangolare posta nell'angolo del fabbricato, mentre la parte laterale è composta



da un solo piano.

Oltre che dai due portoni posti sulla parete esterna che attesta sul piazzale, a tale unità si accede anche da due porte pedonali poste sulla parete tergale del piazzale, dalle quali si entra in uno stretto corridoio delle dimensioni di ml.8,00 circa che termina in un disimpegno interno delle dimensioni di ml.6,69x4,76 circa con altezza di ml.5,24 circa, privo di finestre, dal quale si accede a sua volta ad uno spogliatoio delle dimensioni di ml.3,18x1,83 circa e da questo ad un box wc e box doccia ambedue delle dimensioni di ml. 0,99x1,50 circa con altezza di ml.2,95 al controsoffitto. Sempre dal grande disimpegno si entra in un altro disimpegno, posto sul lato destro ed avente dimensioni di ml. 7,11x5.15 circa che si collega ad un ufficio delle dimensioni di ml.7,23x5,17 circa, dotato di porta e finestra sul lato piazzale. All'inizio dello stretto corridoio ed a sinistra si accede ad uno spogliatoio con finestra sul lato piazzale e da questo ad un box wc e box doccia che occupano una superficie di mq.15 circa, ambedue ubicati sul lato destro dello stretto corridoio.

Dal disimpegno centrale si entra nella zona lavorazione e precisamente in un ampio locale delle dimensioni di ml.14,68x15,15 circa, con la parete tergale esterna, che guarda verso via del Girasole, occupata da grandi finestre e da una porta che permette di accedere all'area scoperta comune coltivata ad orti.



Da tale locale tramite una parete vetrata con porta si entra in un grande locale, ove nel soffitto sono presenti travi ricalate della struttura, avente dimensioni massime di ml.30,15 in larghezza e ml. 54,85 circa in lunghezza con altezza interna massima di ml.5.02 circa, posto in angolo e delimitato dalle pareti esterne, su cui si aprono grandi finestre ed anche una porta, lato via del Malfante, di accesso all'area scoperta comune; sulla parete lato piazzale oltre che alle finestre sono presenti i due portoni carrabili (civici 21/5 e 21/6). Nell'angolo tergale destro, per chi entra dai portoni, sono ubicati due vani ad uso ufficio, delimitati da pareti in cartongesso, aventi dimensioni rispettivamente di ml. 4,95x6,54 e 4,95x3,37 circa con altezza di ml.3,25, mentre proprio in angolo è posta la centrale termica, dotata di ingresso dall'esterno, con dimensioni di ml.4,90x4,90 circa ma con altezza di ml.5,10 circa. La parte a sinistra del portone civico 21/5 è occupata per ml.7,15x5,27 circa dalla struttura in cemento armato a delimitazione del montacarichi del piano superiore, mentre nell'angolo tergale sinistro, dopo la porta esterna di accesso al resede comune, sono presenti un vano destinato a refettorio con annesso piccolo locale rispettivamente delle dimensioni di ml.5,37x4,95 circa e di ml.4,95x1,88 circa con altezza interna di ml.5,10 circa, delimitati da pareti in cartongesso e dotati di grandi finestre sulla parete esterna. Dopo questi due locali e proprio in



angolo è presente un disimpegno delle dimensioni di ml.4,95x1,56 circa che permette di accedere a due box doccia e due box wc, avente una lunghezza di ml.1,35 ed una larghezza ognuno di ml.1,16 circa.

Il pavimento è in cemento industriale nel grande locale, mentre nelle porzione laterale è in gres rosso, le pareti sono intonacate; rivestimento sulle pareti dei servizi e pavimento in mattonelle di ceramica, sanitari in porcellana con rubinetteria, porte in ferro, infissi esterni in profilato di ferro con lastre di policarbonato resi ancora più apribili rispetto a quanto previsto nei titoli edilizi; portoni in struttura di ferro con pannellatura metallica.

Lo stato di manutenzione e conservazione in relazione alla sua vetustà, alla sua destinazione ed uso è mediocre, la sua destinazione principale è a deposito/laboratorio artigianale, sono presenti nella porzione grande del capannone vari macchinari tessili

SITUAZIONE URBANISTICA

Tale unità è stata oggetto della pratica di Attività Libera per manutenzione straordinaria presentata a nome [REDACTED] in data 11/03/2013 P.G. 30360 (busta PE-588-2013).

Rispetto alla pratica sopra elencata ed all'Attestazione di Conformità in Sanatoria (P.G.86423/2010 rilasciata il 30/08/2011) non si riscontrano apprezzabili modifiche.



Il valore di tale porzione viene determinato dal sottoscritto come segue:

- superficie interna (escluso muri perimetrali e montacarichi)
= mq.1.950

Valore stimato = mq.1.950 x Euro 550,00/mq. = **Euro 1.072.500,00** (unmilionesettantaduemilacinquecento/00).

**LOTTO 5 - Capannone ad uso artigianale/industriale
ubicata in Prato in via di Gello 21/7**

Tale capannone è disposto quasi totalmente al piano primo, nell'angolo tergale sinistro per chi entra da via di Gello, vi si accede da un locale posto al piano terra ove una scala conduce al piano primo, servito anche da montacarichi, composto da una grande locale oltre ufficio e gruppo servizi.

Il capannone risulta attualmente locato alla ditta individuale [REDACTED] con contratto di locazione del 01/04/2025 (Agenzia delle Entrate registrazione 2025_TZ6_3T_2607) per la durata di anni sei con scadenza al 31/03/2031 con tacito rinnovo per uguale periodo salvo disdetta nei modi e nei termini come da legge; nel contratto veniva indicato un canone annuo di Euro 24.144,00 oltre Iva da pagarsi in rate mensili di Euro 2.012,00 oltre Iva entro il giorno cinque di ogni mese, previsto aggiornamento Istat a partire dal secondo anno.

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato



Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato tale unità immobiliare risulta individuata sul foglio di mappa **74** dalla particella:

- **19 sub 516**, via di Gello 21 interno 7, piano terra e primo, categoria D/1, rendita di Euro 9.125,38 - oggetto di variazione toponomastica del 11/07/2025 n.45904.1/2025 pratica n.PO0045904; variazione nel classamento del 29/11/2024 n.56387.1/2024 pratica n.PO0056387; variazione della destinazione del 18/12/2023 n.48196.1/2023 pratica n.PO0048196; variazione nel classamento del 31/07/2012 n.4971.1/2012 pratica n.PO0069137 come particella 19 sub 504; variazione per divisione ed ampliamento del 01/08/2011 n.11908.1/2011 pratica n. PO0075965 come particella 19 sub 504; variazione del 24/02/1987 in atti dal 13/08/2007 n.106543.1/1987 pratica n.PO0090901 come particella 19; in precedenza ante impianto meccanografico del 30/06/1987.

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale non si notano apprezzabili modifiche nelle distribuzioni degli spazi interni.

CONFINI: piazzale a comune, particella 19 sub 503 del foglio 74, area scoperta a comune su due lati, s.s.a.

Tale capannone è disposto quasi totalmente al piano primo, nell'angolo tergale sinistro per chi entra da via di Gello, vi si accede da una porta posta nell'angolo sinistro del piazzale tergale che immette in un locale delle dimensioni di



ml.14,70x6,00 circa nel quale sul lato sinistro, per chi entra, e compresa fra due pilastri è posizionata una scala in struttura di ferro che sale al piano primo dotato anche di un montacarichi, ubicato subito a sinistra del piazzale tergale in prossimità del numero civico 21/5.

La scala giunge al piano primo in un piccolissimo disimpegno, posto quasi al centro del fabbricato, dal quale si entra nel capannone, avente forma rettangolare con dimensioni massime di ml. 29.87 di larghezza ed una lunghezza di ml.54.50 circa, con al centro una serie di pilastri fra loro intervallati che fanno parte della struttura della copertura costituita da due volte in laterizio con catene reggispira, dotate di lucernai fra loro distanziati, con altezza ai lati e lungo i pilastri di ml.3,85 circa e di ml.6,32 al centro della volta. Lungo le pareti laterali che guardano verso via del Malfante e via del Girasole sono presenti tutta una serie di finestre, poste anche su parte della parete che guarda verso il piazzale comune.

Nell'angolo tergale sinistro ed addossati alla parete lato via del Malfante sono ubicati: un corridoio della lunghezza di ml.5,10 per ml.1,50 di larghezza, dal quale si accede ad gruppo servizi igienici composto da uno spogliatoio delle dimensioni di ml.4,62x3,04 dal quale si accede a box wc, box doccia e ripostiglio aventi tutti una lunghezza di ml.1,30 e larghezza rispettivamente di ml.1,50 wc, ml.1,17 la doccia e



ml.1,68 il ripostiglio, altezza interna al controsoffitto di ml.3,55 circa; nella parte finale del corridoio ed in angolo è posto un vecchio servizio igienico con antibagno delle dimensioni complessive di ml.4,60x1,34 circa; prima del grande gruppo servizi è presente un piccolo locale delle dimensioni di ml.4,67x1,95 con altezza di ml.2,49 delimitato da una parete in alluminio e vetro. Sul lato destro del corridoio di accesso ai servizi, ma con porte sul lato lavorazione, sono posizionati un locale destinato a mensa delle dimensioni di ml.5,00x5,00 circa, un ufficio delle dimensioni di ml.8,20x5,00 ed un locale archivio delle dimensioni di ml.5,05x5,00 circa, i primi due dotati di finestre e tutti delimitati da pareti in cartongesso sulle quali risultano presenti delle finestre che guardano all'interno del capannone.

Dopo tale locali è presente sulla parete perimetrale una porta che accede ad una scala esterna in struttura di ferro, formata da scalini e pianerottoli, che arriva a terra nel resede a comune ed avente funzione di uscita di sicurezza; sulla parete esterna accanto al disimpegno scale interne è presente una porta che permette di accedere alla copertura piana del confinante capannone.

L'angolo della parete frontale lato piazzale a comune, è occupata dalle pareti in cemento armato che delimitano il vano montacarichi collegato al piano terra, avente un ingombro di ml.7,15x4,35 circa compreso un piccolo vano



delle dimensioni di ml.3,77x1,52 circa ospitante la sala macchine.

Il pavimento è in cemento del tipo industriale, pareti intonacate, rivestimento sulle pareti dei servizi e pavimento in mattonelle di ceramica, sanitari in porcellana con rubinetteria, porte in ferro, infissi esterni in profilato di ferro e pannelli in policarbonato in parte apribili, porta di accesso al piano terra in struttura di ferro con pannellatura metallica.

Lo stato di manutenzione e conservazione in relazione alla sua vetustà ed alla sua destinazione è mediocre; la sua destinazione è a laboratorio artigianale sono presenti vari materiali tessili in deposito e lavorazione oltre a macchinari per cucire e tagliare.

SITUAZIONE URBANISTICA

Per tale unità immobiliare è stata presentata pratica di Attività Libera per opere interne a nome [REDACTED] [REDACTED] in data 31/10/2023 P.G. 24303 (busta PE-3758-2023).

Rispetto alla pratica sopra elencata ed all'Attestazione di Conformità in Sanatoria (P.G.86423/2010 rilasciata il 30/08/2011) non si riscontrano apprezzabili modifiche; nei grafici tale unità ha destinazione a laboratorio artigianale.

Il valore di tale porzione viene determinato dal sottoscritto come segue:



- superficie interna netta (escluso muri perimetrali) = mq.1.716 di cui mq. 1.627 al piano primo

Valore stimato

- mq.1.716 x Euro 400,00/mq. = **Euro 686.400,00**(seicentotantaseimilaquattrocento/00:

**LOTTO 6 - Capannone ad uso artigianale/industriale
ubicata in Prato in via di Gello 21/8**

Tale unità immobiliare è posizionata nell'angolo destro del piazzale tergale, è posto al piano terra e composto al suo interno da un grande locale, in parte occupato da uffici, piccoli magazzini e gruppo servizi igienici.

Il capannone risulta attualmente locato alla ditta individuale [REDACTED] con contratto di locazione del 11/09/2025 (Agenzia delle Entrate registrazione 2025_TZ6_3T_5544) per la durata di anni sei con scadenza al 30/09/2031 con tacito rinnovo per uguale periodo salvo disdetta nei modi e nei termini come da legge; nel contratto veniva indicato un canone annuo di Euro 40.200,00 oltre Iva da pagarsi in rate mensili di Euro 3.350,00 oltre Iva entro il giorno cinque di ogni mese, previsto aggiornamento Istat a partire dal secondo anno.

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato tale unità immobiliare risulta individuata sul foglio di mappa **74**



dalla particella:

- **19 sub 505**, via di Gello 21 interno 8, piano terra, categoria D/7, rendita di Euro 10.200,00 oggetto di variazione toponomastica del 11/07/2025 n.45872.1/2025 pratica n.PO0045872; variazione nel classamento del 09/07/2020 n.5987.1/2020 pratica n.PO0015903; variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 09/07/2019 n.5247.1/2019 pratica n. PO0024434; variazione nel classamento del 02//11/2018 n. 15988.1/2018 pratica n.PO0048320; variazione per diversa distribuzione spazi interni del 09/11/2017 in atti dal 10/11/2017 n. 8644.1/2017 pratica n.PO0048247; variazione nel classamento del 31/07/2012 n. 4971.1/2012 pratica n.PO0069137; variazione per divisione ed ampliamento del 01/08/2011 n.11908.1/2011 pratica n. PO0075965; variazione del 24/02/1987 in atti dal 13/08/2007 n.106543.1/1987 pratica n.PO0090901 come particella 19; in precedenza ante impianto meccanografico del 30/06/1987.

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale risulta che non sono più presenti quattro piccoli locali disposti lungo la parete destra e fino all'angolo tergale.

CONFINI: piazzale a comune, particella 19 sub 503, area scoperta a comune su due lati, particella 19 sub 506 del foglio di mappa 74, s.s.a.

Questo capannone è ubicato in angolo nella parte



destra del piazzale tergale, dal quale ha accesso tramite un portone, ha forma rettangolare confina sul lato tergale con l'area scoperta occupata dagli orti (lato via del Girasole) e lateralmente con la stretta striscia di terreno che giunge fino al cancello su via di Gello.

Entrando dal portone d'ingresso il capannone si allunga tutto verso il lato destro, a circa ml.14,30 dalla parete esterna d'ingresso ed al suo centro sono presenti per tutta la lunghezza una serie di pilastri fra loro distanziati; le dimensioni massime interne sono di ml. 29,50 circa in larghezza per una lunghezza totale di ml. 50,38 circa con altezza interna di ml.5,00 circa, la copertura è costituita da un solaio piano con travi ricalate; sul lato piazzale e lungo le pareti esterne tergale e laterali sono presenti fra pilastro e pilastro della struttura ampie ed alte finestrate in parte apribili. Sul lato a destra a ml.7,00 circa dal portone d'ingresso sono presenti cinque locali delimitati da pareti in cartongesso, fra loro separati ed addossati alla parete perimetrale, avente una uguale larghezza di ml.4,00 circa ed una lunghezza di ml.3.50 circa i primi due, il terzo di ml.4,50 circa, il quarto di ml.6,00 circa e l'ultimo di ml.4,65 circa; i primi tre sono dotati di finestre sul lato piazzale ed un'altezza di ml.5,10 circa, gli ultimi due hanno altezza di ml.2,70 e sono privi di finestre; dopo la fine di questi piccoli locali il capannone è libero per ml.17,00 circa fino a giungere alla



parete perimetrale laterale esterna. Lungo questa parete e al centro del capannone è presente un vano spogliatoio delle dimensioni di ml.3,89x2,02 circa con altezza di ml.2,40 circa dal quale si accede ad un box wc delle dimensioni di ml.2.03x1,47 circa; da una porta sulla parete esterna dello spogliatoio si accede ad un corpo esterno aggiunto e ricadente sul resede a comune laterale, comprendente un piccolo disimpegno centrale delle dimensioni di ml.1,50x1,17 circa con ai due lati un box doccia ed un box wc, ambedue delle dimensioni di ml.1,17x1,10 circa, tutti con altezza di ml.2,20 circa; sempre addossato alla parete esterna e con accesso dal resede è presente un piccolo locale ad uso ripostiglio delle dimensioni di ml. 2,60x1,20 circa in cattivo stato di manutenzione.

La struttura portante è in cemento armato costituita da travi e pilastri, tamponamento in laterizio intonacato, copertura piana con travi ricalate poggianti sui pilastri centrali e laterali; pavimento in cemento industriale; pareti dei vani laterali in cartongesso; rivestimento sulle pareti dei servizi e pavimento in mattonelle di ceramica, sanitari in porcellana con rubinetteria, porte in ferro o alluminio e laminato, infissi esterni in profilato di ferro in parte apribili e pannelli in polycarbonato o vetro; portone in struttura di ferro con pannellatura metallica.

Lo stato di manutenzione e conservazione in



relazione alla sua vetustà ed alla sua destinazione ed uso è mediocre al suo interno lungo la parete tergale esterna (lato orti) sono posizionati una serie di macchinari tessili.

SITUAZIONE URBANISTICA

Per tale unità sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Attività Libera a nome [REDACTED] per realizzazione vani ad uso refettorio ed ufficio presentata in data 11/07/2014 P.G. 94241 (busta PE-1827-2014) con comunicazione fine lavori del 23/07/2014 P.G.100125;
- Cila a nome [REDACTED] per realizzazione di vano ufficio e vani deposito presentata in data 15/09/2017 P.G. 160658 (busta PE-2590-2017) con comunicazione fine lavori del 13/11/2017 P.G. 197836;
- Cila a nome [REDACTED] per modifiche interne al magazzino presentata in data 27/05/2019 P.G. 95930 (busta PE-1421-2019) con comunicazione fine lavori del 12/07/2019 P.G. 133244.

Rispetto all'ultima pratica presentata sopra elencata ed all'Attestazione di Conformità in Sanatoria (P.G.86423/2010 rilasciata il 30/08/2011) si riscontra l'avvenuta demolizione di quattro piccoli locali addossati nella parte finale della parete laterale, a destra del portone d'ingresso, per i quali non risultano presentate pratiche edilizie; da regolarizzare tramite presentazione di Cila tardiva



oltre presentazione di variazione catastale per un importo tale di Euro 5.000,00(cinquemila/00).

Tale unità è individuata nei grafici di sanatoria con destinazione a laboratorio artigianale, mentre nell'ultima Cila ha destinazione a magazzino e laboratorio artigianale.

Il valore di tale porzione viene determinato dal sottoscritto come segue:

- superficie interna (escluso muri perimetrali)= mq.1.490 circa

Valore stimato

- mq.1.490 x Euro 600,00/mq. = Euro 894.000,00 (ottocentouna-quattromila/00) da tale somma va tolta la cifra di Euro 5.000,00 sopra indicata per Cila tardiva ed aggiornamento catastale e quindi con un valore finale di **Euro 889.000,00**(ottocentottantanovemila/00).

**LOTTO 7 - Capannone ad uso artigianale/industriale
ubicata in Prato in via di Gello 21/9**

Tale unità è la seconda nell'angolo destro della parte laterale destra del piazzale tergale, è posta al piano terra e comprende al suo interno un locale occupato nella parte tergale da locali accessori e servizi igienici.

Il capannone risulta attualmente locato alla ditta individuale [REDACTED] con contratto di locazione del 12/12/2022 (Agenzia delle Entrate registrazione 2022_TZ6_3T_7679) per la durata di anni sei con scadenza al



11/12/2028 con tacito rinnovo per uguale periodo salvo disdetta nei modi e nei termini come da legge; nel contratto veniva indicato un canone annuo di Euro 14.220,00 oltre Iva da pagarsi in rate mensili di Euro 1.185,00 oltre Iva entro il giorno cinque di ogni mese, previsto aggiornamento Istat a partire dal secondo anno.

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato tale unità immobiliare risulta individuata sul foglio di mappa **74** dalla particella:

- **19 sub 506**, via di Gello 21 interno 9, piano terra, categoria C/3, classe quinta, consistenza mq.370, superficie catastale di mq.372 e rendita di Euro 1.261,19 oggetto di variazione toponomastica del 11/07/2025 n.45874.1/2025 pratica n.PO0045874; variazione nel classamento del 11/11/2015 n.15409.1/2015 pratica n.PO0053370; variazione per diversa distribuzione spazi interni del 11/11/2014 n.9981.1/2014 pratica n.PO00525167; variazione nel classamento del 31/07/2012 n.4971.1/2012 pratica n.PO0069137; variazione per divisione ed ampliamento del 01/08/2011 n.11908.1/2011 pratica n. PO0075965; variazione del 24/02/1987 in atti dal 13/08/2007 n.106543.1/1987 pratica n.PO0090901 come particella 19; in precedenza ante impianto meccanografico del 30/06/1987.

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale



non si notano apprezzabili modifiche nelle distribuzione degli spazi interni.

CONFINI: piazzale a comune, particella 19 sub 505, area scoperta a comune, particella 19 sub 515 del foglio di mappa 74, s.s.a.

Il capannone è il secondo posto nell'angolo destro della parte più larga del piazzale tergale, per chi entra da via di Gello, vi si accede da portone e da porta pedonale, ha forma rettangolare con dimensioni interne massime di ml.12,43 circa di larghezza frontale ed una lunghezza di ml.30,12 circa con altezza di ml.5,44 circa sotto trave prefabbricata di copertura in prefabbricato. Sulla parete frontale e su quella tergale sono presenti delle alte finestre, nella parete tergale sono posizionate anche due porte di accesso alla stretta area a comune laterale. Nella parte finale sinistra del capannone sono presenti, separati da un corridoio centrale della lunghezza di ml.6,00 circa per una larghezza di m.1,20 circa, a sinistra un locale spogliatoio delle dimensioni di ml.3,34x2,86 ed un locale archivio delle dimensioni di ml.3,35x2,97 circa, ambedue con altezza di ml.3,00 e delimitati da pareti in cartongesso, a destra del corridoio, ma con porta di accesso sul lato opposto, è presente un locale servizi composto da uno spogliatoio d'ingresso delle dimensioni di ml.2,90x2,40 circa dal quale si accede a due servizi ambedue dotati di antibagno delle dimensioni di ml.1,93x1,33 circa, comprendenti il box wc delle dimensioni di



ml.1,30x1,33 circa con altezza interna di ml.2,70 e con finestra nella parte alta; dopo il gruppo servizi il capannone per una larghezza di ml.4,67 circa si allunga fino alla parete esterna.

Il pavimento è in cemento del tipo industriale, infissi in profilato di ferro con vetro retinato o pannelli in polycarbonato, portone in struttura di ferro e pannelli in lamiera; pavimento e rivestimento sulle pareti dei servizi igienici in mattonelle di ceramica; porte in ferro o alluminio; nei due vani posti nell'angolo tergale sinistro manca l'aereazione forzata.

La struttura è in cemento armato con copertura in travi prefabbricati ad Y con soprastante manto in lastre di eternit, all'interno è presente un controsoffitto in pannelli grecati in eternit.

Lo stato di manutenzione e conservazione in relazione alla sua vetustà ed alla sua destinazione è mediocre, al suo interno, al momento del sopralluogo erano presenti materiali tessili e macchine da cucire.

SITUAZIONE URBANISTICA

Per tale unità sono state presentate a nome

[REDACTED] le seguenti pratiche:

- Attività Libera per modifica porta esterna presentata in data 12/03/2013 P.G. 30716 (busta PE-599-2013) con comunicazione fine lavori del 08/04/2013 P.G. 41320;
- Attività Libera per manutenzione straordinaria presentata in data 05/11/2014 P.G. 150930 (busta PE-2885-2014) con



comunicazione fine lavori del 13/11/2014 P.G. 155757

Rispetto alle pratiche di Attività Libera sopra elencate non si notano apprezzabili modifiche, nei grafici dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria (P.G.86423/2010 rilasciata il 30/08/2011 viene riportato un muro centrale per tutta la lunghezza del capannone dotato di porta di comunicazione oltre a piccoli vani interni nella parte finale che però nei grafici dell'Attività Libera non figurano.

Il capannone viene indicato nella sanatoria sopra menzionata con destinazione a deposito, mentre nella ultima Attività Libera come capannone artigianale.

Il valore di tale porzione viene determinato dal sottoscritto come segue:

-superficie interna netta (escluso muri perimetrali)= mq. 375 circa

Valore stimato

- mq.375 x Euro 600,00/mq. = **Euro 225.000,00** (duecentoventicinquemila/00).

**LOTTO 8 - Capannone ad uso artigianale/industriale
ubicata in Prato in via di Gello 21/10**

Tale unità è la prima in angolo della parte laterale destra del piazzale tergale, è posta al piano terra ed in parte al piano primo, comprende al suo interno un locale occupato nella parte tergale da un gruppo servizi igienici e lungo la



parete destra da un parziale soppalco al piano primo.

Il capannone risulta attualmente locato alla ditta individuale [REDACTED] con contratto di locazione del 01/09/2021 (Agenzia delle Entrate registrazione 2021_TZ6_3T_5102) per la durata di anni sei con scadenza al 31/08/2027 con tacito rinnovo per uguale periodo salvo disdetta nei modi e nei termini come da legge; nel contratto veniva indicato un canone annuo di Euro 7.800,00 oltre Iva da pagarsi in rate mensili di Euro 650,00 oltre Iva entro il giorno cinque di ogni mese, previsto aggiornamento Istat a partire dal secondo anno.

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato tale unità immobiliare risulta individuata sul foglio di mappa **74** dalla particella:

- **19 sub 515**, via di Gello 21 interno 10, piano terra e primo, categoria C/3, classe quinta, consistenza mq.485, superficie catastale di mq.524 e rendita di Euro 1.653,18 - oggetto di variazione toponomastica del 11/07/2025 n.45902.1/2025 pratica n.PO0045902; variazione per ampliamento del 05/06/2023 n.20845.1/2023 pratica n.PO0020845; variazione nel classamento del 31/07/2012 n.4971.1/2012 pratica n.PO0069137 come particella 19 sub 507; variazione per divisione ed ampliamento del 01/08/2011 n.11908.1/2011 pratica n. PO0075965 come particella 19 sub



507; variazione del 24/02/1987 in atti dal 13/08/2007 n.106543.1/1987 pratica n.PO0090901 come particella 19; in precedenza ante impianto meccanografico del 30/06/1987.

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale non si notano apprezzabili modifiche nella distribuzione degli spazi interni; si evidenzia che una parte del soppalco è stato chiuso e sopra i vani servizi igienici è stato ricavato un piccolo vano con accesso da scala in ferro, a tale riguardo si precisa che tali modifiche eseguite senza titolo edilizio sono da demolire o smontare in quanto non sanabili.

CONFINI: piazzale a comune, particella 19 sub 506, area scoperta a comune, particella 19 sub 508 del foglio di mappa 74, s.s.a.

Il capannone è il primo sul lato destro nell'angolo del piazzale tergale, ha forma rettangolare con il lato corto attestante sul piazzale, sul quale si apre il portone di accesso all'interno, che presenta dimensioni massime di ml.30,14 circa in lunghezza per una larghezza di ml.12,46 circa; subito a destra del portone di ingresso ed addossato alla parete di confine è presente una zona soppalcata della lunghezza di ml.25,27 circa e per una larghezza di ml.5,26 circa, sorretta da una serie di pilastri in ferro fra loro distanziati, nella parte centrale della parte soppalcata è presente la scala, sempre in struttura di ferro, che sale sul soppalco, avente dimensioni di ml.5,13x25,10 circa, che risulta in parte delimitato e chiuso



nella parte finale con pareti in alluminio e vetro. Dopo la zona soppalcata il capannone prosegue per ml.4,80 circa fino a giungere alla parete tergale esterna, sulla quale si aprono nella parte alta due grandi finestre e nella parte bassa una porta di accesso alla stretta area a comune laterale. L'altezza interna del capannone sotto trave di copertura prefabbricata è di ml.5,42 circa nella parte non soppalcata, di ml. 2,75 circa sotto al soppalco e di ml.2,38 circa al piano soppalco. Nell'angolo tergale sinistro del capannone è ubicato un gruppo servizi, comprendenti una zona disimpegno delle dimensioni di ml.1,85x3,16 circa, dalle quale si entra in altro disimpegno delle dimensioni di ml.2,78x1,57 circa dal quale a sua volta si accede a box doccia e box wc delle dimensioni di ml.1,50x1,30 ognuno, altezza interna di ml,2,48 circa. Sopra tale zona servizi e con accesso da scaletta in ferro è stato ricavato un piccolo vano.

Il pavimento è in cemento industriale, struttura in cemento armato con tamponature esterne in laterizio, copertura in travi prefabbricate del tipo ad Y con controsoffitto in lastre nervate in eternit; manto di copertura in lastre di eternit; la struttura del soppalco è in ferro con solaio in lamiera grecata e sovrastante massetto e pavimento in gres ceramico; pavimento e rivestimento sulle pareti dei servizi in mattonelle di ceramica.

Lo stato di manutenzione e conservazione in



relazione alla sua vetustà ed alla sua destinazione è mediocre, al suo interno sono presenti alcuni macchinari tessili.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dopo l'Attestazione di Conformità in Sanatoria (P.G.86423/2010 rilasciata il 30/08/2011, per tale unità è stata presentata Scia Edilizia in data 04/08/2022 P.G. 169733 (busta PE-3326-2022) a nome [REDACTED] [REDACTED] per la realizzazione di soppalco interno e successiva variante finale in data 13/06/2023 P.G. 1288994 (busta PE-1996-2023).

Si precisa che il soppalco al piano primo mancando l'altezza è da considerarsi solamente come superficie accessoria; la parte chiusa al piano primo del soppalco e lo stanzino ricavato sopra la zona servizi dovranno essere eliminati in quanto non sanabili.

Nell'attestazione in Sanatoria tale unità è individuata come deposito, nella Scia con destinazione industriale.

Il valore di tale porzione viene determinato dal sottoscritto come segue:

- superficie interna netta (escluso muri perimetrali) = mq. 375 circa al piano terra e mq.128 circa di soppalco.

Valore stimato

- mq.375 + mq.128x0,70= mq.465 circa

Mq.465 x Euro 600,00/mq. = Euro 279.000,00(duecento-settantanovemila/00) a tale cifra va tolto il costo di Euro



4.000,00(quattromila/00) per la demolizione e smaltimento delle opere non sanabili e quindi con un valore finale di **Euro 275.000,00**(duecentosettantacinquemila/00).

**LOTTO 9 - Capannone ad uso artigianale/industriale
ubicata in Prato in via di Gello 21/11 e 21/12**

Tale unità immobiliare è la terza sul lato destro, per chi entra da via di Gello, con accesso dalla parte più stretta del passo e piazzale centrale, è dotata di due portoni d'ingresso, comprende al piano terra due grandi locali uniti oltre ad un piccolo piano ammezzato tergale, internamente sono presenti dei gruppi di servizi igienici ed un ufficio ed al piano ammezzato da ripostiglio e soppalco.

Il capannone risulta attualmente locato alla ditta individuale [REDACTED] con contratto di locazione del 01/01/2023 (Agenzia delle Entrate registrazione 2023_TZ6_3T_468) per la durata di anni sei con scadenza al 31/12/2028 con tacito rinnovo per uguale periodo salvo disdetta nei modi e nei termini come da legge; nel contratto veniva indicato un canone annuo di Euro 39.600,00 oltre Iva da pagarsi in rate mensili di Euro 3.300,00 oltre Iva entro il giorno cinque di ogni mese, previsto aggiornamento Istat a partire dal secondo anno.

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato tale



unità immobiliare risulta individuata sul foglio di mappa **74** dalla particella:

- **19 sub 508**, via di Gello 21 interno 11, piano terra e primo, categoria D/7, rendita di Euro 4.990,00 - oggetto di variazione toponomastica del 11/07/2025 n.45561.1/2025 pratica n.PO0045561; variazione per divisione ed ampliamento del 01/08/2011 n.11908.1/2011 pratica n. PO0075965; variazione del 24/02/1987 in atti dal 13/08/2007 n.106543.1/1987 pratica n.PO0090901 come particella 19; in precedenza ante impianto meccanografico del 30/06/1987.

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale non si notano apprezzabili modifiche nella distribuzione degli spazi interni.

CONFINI: piazzale a comune sul fronte, particelle 19 sub 515, area scoperta a comune sul retro, particella 19 sub 510 del foglio di mappa 74, s.s.a.

Il capannone è il terzo sul lato destro, per chi entra da via di Gello, con accesso dalla parte più stretta del passo e piazzale centrale, è dotato di due portoni d'ingresso in quanto composto da due porzioni fra loro unite e comunicanti, ambedue con autonome coperture a capanna, separate da un muro centrale con inseriti pilastri e con passaggi di comunicazione.

Dal portone destro (civico 21/12) si entra in una porzione avente dimensioni di ml.29,93 circa in lunghezza ed



una larghezza di ml.11,66 circa, ove subito a sinistra del portone ed addossato alla parete esterna è presente un ufficio delle dimensioni di ml.4,20x4,20 circa con altezza interna di ml.2,80 circa, dotato di finestra sull'esterno e delimitato da una parete in profilato di ferro e vetro nella parte superiore, dopo tale ufficio un passaggio fra pilastro e pilastro della parete centrale permette di accedere all'altra porzione del capannone. Fra la parete di divisione centrale e quella tergale nell'angolo sinistro, per chi entra dall'esterno, è posizionato un gruppo servizi, composto da un antibagno delle dimensioni di ml.3,13x1,59 circa dal quale si accede ad un box doccia e ad un box wc, aventi dimensioni di ml.1,19x1,49 circa ognuna ed altezza di ml.2,51 circa. Nella parete tergale del capannone, accanto al gruppo servizi, si apre un passaggio per accedere ad una ulteriore porzione di capannone, mentre dall'altra parte è presente la porta di un ripostiglio delle dimensioni di ml.2,65x2,30 circa con altezza di ml.1,92 circa. Nella porzione tergale, ove in zona centrale è posizionato un pilastro della struttura centrale dei due capannoni, subito a destra del passaggio dal capannone d'ingresso, è presente uno spazio delle dimensioni di ml.3,54x4.60 circa, ove è posizionata una scala di accesso ad una zona soppalcata aperta, servita da un lungo pianerottolo, avente dimensioni di ml.3,94x3,50 circa; a destra del pianerottolo è posta una porta di accesso ad un ripostiglio delle dimensioni di ml.4,75x3,64 circa con altezza di



ml.2,50 circa. Tornando al piano terra dopo lo spazio con scala, il capannone si restringe ulteriormente, ove trova posto nell'angolo destro a ridosso della parete esterna un locale antibagno delle dimensioni di ml.5,50x1,52 circa dal quale si accede a due box wc rispettivamente delle dimensioni di ml.2,85x1,15 quello a destra e di ml.1,15x1,70 quello di sinistra, dotati di piccole finestre con altezza minima di ml.2,19 e massima di ml.2,48 circa, a fianco di questi servizi è presente un piccolo ripostiglio di ml.1,45x1,29 circa avente però accesso diretto dal capannone; tutto questo gruppo è ubicato in un piccolo corpo esterno aggiunto a ridosso della parete del fabbricato. Lo spazio tergale occupa parte dei due capannoni, ha una larghezza massima di ml.9,53 ed una lunghezza massima di ml.19,78 circa a ridosso dei due capannoni e di ml.16,24 circa lungo la parete esterna in parte occupata dall'antibagno. Da questa porzione di forma irregolare tergale si passa, tramite due aperture nel muro di divisione, nell'altro capannone, avente anche questo una lunghezza di ml.29,84 e larghezza di ml.11,67 circa, ove sulla parete sinistra, tornando verso il portone d'ingresso dal piazzale (civico 21/11), è posizionato un gruppo servizi, composto da un antibagno delle dimensioni di ml.3,16x1,60 circa dal quale si accede ad un box doccia ed ad un box wc, rispettivamente delle dimensioni di ml.1,51x1,16 circa ed altezza di ml.2,55 circa. L'altezza interna dei due capannoni è



di ml.7,80 circa nel colmo del tetto e di ml.5,20 circa ai lati.

La struttura portante è in cemento armato con tamponatura in laterizio, copertura a capanna con travetti in cemento prefabbricato e catene reggispinta con tavellonato in laterizio con sovrastante manto di copertura in lastre di eternit, sulla quale si aprono una serie di lucernai fra loro distanziati; pavimento interno in gres rosso industriale sul quale è stata stesa per buona parte della superficie una specie di resina nel capannone destro; pavimento in gres rosso in quello di sinistra con molte riprese e toppe in cemento sul quale è stato steso un laminato; infissi in profilato di ferro e lastre di polycarbonato, portoni in struttura di ferro e pannellatura in lamierato; sulle coperture a capanna si aprono tutta una serie di lucernai fra loro distanziati

Lo stato di manutenzione e conservazione in relazione alla sua vetustà, alla sua destinazione ed uso è mediocre, al suo interno sono presenti alcune macchinari per cucire e materiali tessili.

SITUAZIONE URBANISTICA

Per tale unità si fa riferimento alla Attestazione di Conformità in Sanatoria rilasciata in data 30/08/2011 per frazionamento dell'immobile industriale a seguito della presentazione della domanda in data 01/07/2010 con P.G. 86423 (busta PE-1886-2010)

Rispetto alla pratica sopra elencata di Attestazione



di Conformità in Sanatoria) non si notano apprezzabili modifiche, in tale pratica il capannone è destinato a laboratorio artigianale.

Il valore di tale porzione viene determinato dal sottoscritto come segue:

- superficie interna netta (escluso muri perimetrali) = mq. 886 circa oltre a mq. 17 circa (ripostiglio piano primo) e mq. 14 circa(soppalco).

Valore stimato

- $\text{mq.}886 + \text{mq.}17 \times 0,25 + 14 \times 0,20 = \text{mq.} 893$

$\text{Mq.}893 \times \text{Euro } 600,00/\text{mq.} = \textbf{Euro } 535.800,00$ (cinquecentotrentacinquemilaottocento/00)

LOTTO 10 - Capannone ad uso artigianale/industriale
ubicata in Prato in via di Gello 21/13 e 21/14

Tale unità immobiliare è la seconda sul lato destro in angolo per chi proviene da via di Gello comprende un piano terra composto da due ampi locali fra loro comunicanti e nella porzione destra finale un piano primo soppalcato, al suo interno sono presenti dei gruppi servizi igienici, un ripostiglio ed un locale tecnico frontale con accesso diretto dal piazzale.

Il capannone risulta attualmente locato alla ditta individuale [REDACTED] con contratto di locazione del 01/07/2022 (Agenzia delle Entrate registrazione 2022_TZ6_3T_4451) per la durata di anni sei



con scadenza al 30/06/2028 con tacito rinnovo per uguale periodo salvo disdetta nei modi e nei termini come da legge; nel contratto veniva indicato un canone annuo di Euro 30.000,00 oltre Iva da pagarsi in rate mensili di Euro 2.500,00 oltre Iva entro il giorno cinque di ogni mese, previsto aggiornamento Istat a partire dal secondo anno.

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato tale unità immobiliare risulta individuata sul foglio di mappa **74** dalla particella:

- **19 sub 510**, via di Gello 21 interno 13, piano terra e primo, categoria D/7, rendita di Euro 5.984,00 oggetto di variazione toponomastica del 11/07/2025 n.45878.1/2025 pratica n.PO0045878; variazione nel classamento del 31/07/2012 n.4971.1/2012 pratica n.PO0069137; variazione per divisione ed ampliamento del 01/08/2011 n.11908.1/2011 pratica n. PO0075965; variazione del 24/02/1987 in atti dal 13/08/2007 n.106543.1/1987 pratica n.PO0090901 come particella 19; in precedenza ante impianto meccanografico del 30/06/1987.

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale non risultano più presenti nel capannone sinistro: un piccolo locale posto subito a sinistra del portone d'ingresso; nella parte finale della parete centrale destra la eliminazione parziale di un altro piccolo locale a ridosso dei servizi igienici



con modifica del loro spazio d'ingresso.

CONFINI: piazzale comune, particella 19 sub 508, area scoperta comune, particella 19 sub 511 del foglio 74, s.s.a.

Tale unità è costituita da due capannoni accoppiati e comunicanti, è la seconda sul lato destro in angolo per chi proviene da via di Gello con accesso tramite due portoni che attestano sulla porzione stretta del piazzale e passo.

Il primo capannone in angolo (civico 21/14) ha forma rettangolare con dimensioni di ml.11,80 circa di larghezza ed una lunghezza di ml. 39,48 circa; a ml.24,60 circa dalla parete esterna frontale sono presenti nella zona centrale due file di pilastri in ferro, fra loro distanziati, che sorreggono una porzione posta al piano primo, alla quale si accede tramite scala in struttura di ferro posta a ridosso della parete laterale destra. La parte soppalcata al piano primo ha dimensioni di ml.11,98x14,75 circa, ha un'altezza interna di ml.4,54 nel colmo centrale e di ml.2,05 ai lati, mentre la parte al piano terra sottostante ha un'altezza di ml.2,60 circa. La parte del capannone non interessata dal soppalco ha altezza nel colmo del tetto di ml.7,70 circa e ml. 5,20 circa ai lati. Nell'angolo tergale sinistro, per chi entra nel capannone, è presente la porta di un servizio igienico con antibagno, avente dimensioni di ml.1,48x1,49 circa e ml.1,70x1,50 con altezza di ml.2,45 circa, mentre nella parete esterna tergale ed in angolo è presente la porta di un disimpegno delle dimensioni di



ml.1,60x1,15 dal quale sia accede ad un box wc di ml.1,58x1,15 circa con altezza media di ml.2,10 ricavati insieme ad altro box wc, con accesso però dall'altro attiguo capannone, in un corpo in ampliamento a ridosso del fabbricato. L'attiguo capannone, collegato da un'apertura presente nella parete divisoria, risulta composto nella parte finale da un gruppo servizi comprendente antibagno di ml. 2,70x1,25 circa, box doccia e wc di ml.3,05x1,50 circa; nel corpo tergale aggiunto è presente un box wc di ml.1,15x1,51 con antibagno di ml.1.10x1,50 circa. Tornando verso l'ingresso dal piazzale, sulla parete destra si trova un ripostiglio con dimensioni di ml.3,00x2,30 circa; a ml.24,48 circa dalla parete tergale esterna è presente un muro di separazione con apertura centrale oltre il quale il capannone prosegue per ml.14,70 fino a giungere al portone (civico 21/13) e per una larghezza di ml.11,70 circa, che però si restringe nella parte frontale a ml.6,90 per un tratto di ml.10,00 circa, a causa della presenza di un locale tecnico delle dimensioni di ml. 9,65x4,35 circa, addossato alla parete a sinistra del portone con accesso diretto dal piazzale, ed ospitante una grande caldaia.

I due capannoni hanno una struttura in cemento armato, copertura a capanna in travetti prefabbricati con catene reggispinta e tavellonato in laterizio con sovrastante manto di copertura in lastre di eternit, sulla copertura sono



presenti due file di lucernai fra loro distanziati; il soppalco ha una struttura in acciaio, parete di chiusura lato capannone e controsoffitto nella parte sottostante in pannelli coibentati; pavimento in cemento industriale di colore rosso; pavimento in pannelli di legno in pessimo stato nel soppalco; sulla parete frontale e su quella tergale sono presenti alcune alte finestre in profilato di ferro e pannelli in polycarbonato; pavimenti e rivestimenti delle pareti dei bagni in mattonelle di ceramica, porte in ferro.

Lo stato di manutenzione e conservazione in relazione alla sua vetustà ed alla sua destinazione è mediocre, al suo interno sono presenti alcuni macchinari tessili oltre alla caldaia ubicata nella centrale termica.

SITUAZIONE URBANISTICA

Per tale unità si fa riferimento alla Attestazione di Conformità in Sanatoria rilasciata in data 30/08/2011 per frazionamento dell'immobile industriale a seguito della presentazione della domanda in data 01/07/2010 con P.G. 86423 (busta PE-1886-2010)

Rispetto alla pratica sopra elencata si nota la demolizione di un piccolo deposito sul lato frontale, la modifica del gruppo servizi nella parte finale del capannone, quindi per regolarizzare andrà presentata una Cila tardiva e la planimetria catastale in aggiornamento, il cui costo viene indicato nella cifra di Euro 4.000,00(quattromila/00).



Nei grafici dell'Attestazione in sanatoria il capannone è destinato a laboratorio artigianale ed il piano primo a deposito.

Il valore di tale porzione viene determinato dal sottoscritto come segue:

- superficie interna netta (escluso muri perimetrali) = mq. 944 oltre a mq. 177 (piano primo)

Valore stimato

$\text{mq.} 944 + \text{mq.} 177 \times 0,70 = \text{mq.} 1.068$

$\text{mq.} 1.068 \times \text{Euro } 600,00/\text{mq.} = \text{Euro } 640.800,00$ (seicento-quarantamilaottocento/00), da tale cifra è da detrarre il costo di regolarizzazione di Euro 4.000,00 per cui il valore finale diventa **Euro 636.800,00** (seicentotrentaseimilaottocento/00)

LOTTO 11 - Capannone ad uso artigianale/industriale ubicata in Prato in via di Gello 21/15

Tale unità immobiliare è la prima a destra del piazzale per chi entra da via di Gello, comprende un piano terra suddiviso in numerosi piccoli laboratori artigianali oltre ad un grande deposito centrale ed un gruppo servizi igienici, è inoltre compreso un parziale piano primo ubicato nella parte tergale composto da spogliatoi e locali di servizio.

Il capannone risulta attualmente occupato dalla ditta [REDACTED], da quanto trasmesso dall'Agenzia delle Entrate risultava locato alla sig.ra



██████████ con contratto di locazione del 01/12/2019 (Agenzia delle Entrate registrazione 2019_TZ6_3T_8033) per la durata di anni sei con scadenza al 30/11/2025 con tacito rinnovo per uguale periodo salvo disdetta nei modi e nei termini come da legge; nel contratto veniva indicato un canone annuo di Euro 16.800,00 da pagarsi in rate mensili di Euro 1.400,00 entro il giorno cinque di ogni mese, previsto aggiornamento Istat a partire dal secondo anno.

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato tale unità immobiliare risulta individuata sul foglio di mappa **74** dalla particella:

- **19 sub 511**, via di Gello 21 interno 15, piano terra e primo, categoria D/7, rendita di Euro 3.336,00 oggetto di variazione toponomastica del 11/07/2025 n.45880.1/2025 pratica n.PO0045880; variazione nel classamento del 31/07/2012 n.4971.1/2012 pratica n.PO0069137; variazione per divisione ed ampliamento del 01/08/2011 n.11908.1/2011 pratica n. PO0075965; variazione del 24/02/1987 in atti dal 13/08/2007 n.106543.1/1987 pratica n.PO0090901 come particella 19; in precedenza ante impianto meccanografico del 30/06/1987.

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale risultano delle piccole modifiche nelle zone a servizi igienici, sia per quella posta al piano primo vicino alle scale e sia per



quella dinanzi alle scale al piano terra.

CONFINI: piazzale a comune sul fronte, particella 19 sub 510 del foglio di mappa 74, area scoperta a comune sul retro, via di Gello, s.s.a.

Il capannone è il primo a destra del piazzale per chi entra da via di Gello, un tempo individuava gli uffici quando tale complesso immobiliare ospitava una unica grande azienda; infatti tale unità immobiliare risulta suddivisa in tanti piccoli locali che girano attorno ad un grande locale centrale di forma quadrata; i piccoli locali negli elaborati grafici edilizi e catastali sono indicati come laboratori artigianali e la zona centrale come deposito artigianale.

Sul piazzale attesta la porta d'ingresso, (civico 21/15) posta alla fine della facciata sul lato destro, mentre sul lato sinistro è presente un'altra porta che fornisce un altro ingresso. Dalla porta principale si accede in vano d'ingresso delle dimensioni di ml. 4,70x3,30 circa e da questo ad un corridoio della larghezza di ml.1,80/1,85 circa che gira su tre lati attorno al sopra citato corpo centrale e si sviluppa per una lunghezza totale di ml. 43,00 circa fino a giungere dalla parte opposta; ai lati del corridoio sono ubicati i vari locali. Da porta posta sulla parete destra dell'ingresso si entra in un locale delle dimensioni di ml.4,75x3,47 circa, dotato di finestre sul piazzale e sulla parete lato via di Gello; il corridoio a sinistra dell'ingresso si allunga per ml.12,90 circa fino a giungere alla parete con porta



nel proseguo del corridoio, avente dimensioni di ml.4,22x1,85 circa, dal quale si accede all'altro ingresso delle dimensioni di ml.4,70x1,72 circa dotato di porta sul piazzale nell'angolo sinistro della facciata. Fra questo ultimo ingresso e l'ingresso principale trovano posto con accesso dal corridoio: accanto all'ingresso principale un locale delle dimensioni di ml.6,92x4,71 circa collegato da passaggio nella parete con altro vano delle dimensioni di ml.4,71x3,38 circa; un locale delle dimensioni di ml.4,72x3,77 accanto all'altro ingresso; tutti i vani sono dotati di finestre sul piazzale comune. Sulla parete a destra del corridoio, dopo la zona ingresso sono presenti le porte tre locali, tutti con finestre su via di Gello, tutti con la stessa larghezza di ml.3,95 e con lunghezze il primo di ml.4,38, il secondo di ml.5,21 circa e l'ultimo di ml.4,92 circa. Questa parte del corridoio ha una lunghezza di ml.15,20 circa a partire dall'ingresso e fino all'angolo opposto, ove in angolo è ubicato un locale delle dimensioni di ml.5,16x4,47 circa con finestre su via di Gello. Proseguendo poi in questo tratto del corridoio, opposto all'ingresso, sulla sua parete destra si aprono le porte: di due locali di dimensioni di ml.6,48x4,46 circa e di ml.4,60x4,42, ambedue con finestre sul lato tergale, quello che attesta sulla stretta striscia di terreno a comune, alla quale si accede da via di Gello tramite cancello. Dopo i due locali è presente un spazio di passaggio delle dimensioni di ml.4,43x2,89 circa che termina sulla parete esterna tergale ove è posta una porta di accesso alla



stretta area scoperta; infine nella parte finale del corridoio ed in angolo sono posti due servizi igienici con antibagno, aventi rispettivamente ognuno dimensioni di ml.1,77x1,57 e ml. 2,67x1,77 circa, dotati di finestre sulla stretta area scoperta. Quasi alla fine della parete sinistra del corridoio, è presente un disimpegno di ml.1,97x1,57 dal quale si accede ad un ripostiglio di ml.1.97x1,32 circa e poi ad un ampio locale delle dimensioni di ml.7,47x5,82 circa, confinante con il grande locale quadrato centrale, ove è presente un piccolo ripostiglio usato come cucinotto delle dimensioni di ml.2,87x1,97 circa. Addossata alla parete finale del corridoio, dinanzi ai servizi, è posizionata una scala che sale ad un parziale piano primo, ove è presente un pianerottolo sul quale attesta a sinistra la porta di accesso ad un gruppo docce avente dimensioni di ml.4,48x2,00 circa delimitato da una parziale lama di muro di separazione. Dal pianerottolo si passa poi in un disimpegno di ml.3,16x1,82 circa, sul quale attestano sul lato sinistro un locale destinato a spogliatoio con dimensioni di ml.4,47x4,00 circa e nella parte finale un altro locale delle dimensioni di ml.6,39x2,71 circa con soffitto inclinato ed altezza minima di ml.1,95 e massima di ml.3,00 circa, questa uguale agli altri due locali; dal pianerottolo intermedio delle scale si accede ad un ripostiglio allo stato grezzo posto a quota più alta e con dimensioni di ml.4,48x1,46 circa. Tornando al piano terra il grande locale centrale ha dimensioni di ml.11,28x11,07 circa, presenta al suo centro due



pilastri fra loro distanziati, lungo le pareti laterali sono presenti passaggi e finestre che attestano sul corridoio di rigiro; tale ampio spazio centrale è aperto fino al tetto nel quale sono presenti alcuni lucernai, mentre a ml.4,00 circa di altezza sono presenti degli elementi di arredo di forma quadrata fra loro distanziati che attraversano il locale in senso longitudinale.

Tutta questa unità immobiliare è composta da due capannoni fra loro accoppiati, dotata di una copertura a tetto in travetti prefabbricati e catene reggispinta con sovrastante tavellonato sul quale si aprono una serie di lucernai fra loro distanziati, il manto di copertura è in lastre di eternit.

I pavimenti sono un po' vari a seconda delle stanze, trattandosi della vecchia zona uffici, infatti sono presenti pavimenti in parquet di legno, in marmo venato, in gres porcellanato ed in ceramica; nei servizi igienici pavimenti e rivestimenti sulle pareti in mattonelle di ceramica; sulle pareti frontale, laterale e tergale sono presenti finestre in profilato alluminio e vetro compreso porta d'ingresso.

Lo stato di manutenzione e conservazione in relazione alla sua vetustà ed alla sua destinazione è mediocre, al suo interno sono presenti alcuni macchinari per cucire.

SITUAZIONE URBANISTICA

Per tale unità si fa riferimento alla Attestazione di Conformità in Sanatoria rilasciata in data 30/08/2011 per frazionamento dell'immobile industriale a seguito della



presentazione della domanda in data 01/07/2010 con P.G. 86423 (busta PE-1886-2010)

Rispetto alla pratica sopra elencata di Attestazione di Conformità in Sanatoria) non si notano apprezzabili modifiche, salvo qualche piccola modifica nei bagni; nell'Attestazione i piccoli locali sono destinati a laboratori artigianali, mentre la parte centrale è destinata a deposito artigianale.

Il valore di tale porzione viene determinato dal sottoscritto come segue:

- superficie interna netta (escluso muri perimetrali) = mq. 573 circa oltre a mq. 60 circa (piano primo).

Valore stimato

$\text{mq. } 573 + \text{mq. } 60 \times 0,25 = \text{mq. } 588$

$\text{mq. } 588 \times \text{Euro } 500,00/\text{mq.} = \text{Euro } 294.000,00$ (duecentonovantaquattromila/00) a tale cifra deve essere tolto il costo dell'aggiornamento della planimetria catastale per un importo di Euro 1.500,00 e così per un valore finale di **Euro 292.500,00** (duecentonovantaduemilacinquecento/00).

LOTTO 12 – Piccola costruzione ex-portineria ubicata in Prato in via di Gello 21

Trattasi di una piccola costruzione posta subito a destra del portale d'ingresso su via di Gello, composta da due piccoli vani comunicanti ed altro piccolo locale esterno.



All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato tale unità immobiliare risulta individuata sul foglio di mappa **74** dalla particella:

- **19 sub 512**, via di Gello 21, piano terra, categoria C/2, classe ottava, consistenza mq.15, superficie catastale di mq.19 e rendita di Euro 77,47 oggetto di variazione toponomastica del 11/07/2025 n.45882.1/2025 pratica n.PO0045882; variazione nel classamento del 31/07/2012 n.4971.1/2012 pratica n.PO0069137; variazione per divisione ed ampliamento del 01/08/2011 n.11908.1/2011 pratica n. PO0075965; variazione del 24/02/1987 in atti dal 13/08/2007 n.106543.1/1987 pratica n.PO0090901 come particella 19; in precedenza ante impianto meccanografico del 30/06/1987.

Da un confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale non si notano modifiche, risulta individuato come deposito.

CONFINI: piazzale a comune su tre lati, via di Gello s.s.a.

Trattasi di una piccola costruzione di forma irregolare che un tempo, quando il complesso immobiliare ospitava una grande attività tessile, era destinato a portineria ed infatti si trova posizionato subito a destra del portale d'ingresso, accanto ad una porta pedonale; ha una forma irregolare, vi si accede dal piazzale a comune, risulta chiuso con un infisso in alluminio vetrato con porta, poggiante su



basso muretto a mattoni faccia vista, comprende internamente due piccoli locali di cui quello d'ingresso delle dimensioni di ml. 3,30x1,90 circa con finestra anche fianco del portale d'ingresso lato strada e l'altro locale con forma di trapezio delle dimensioni di ml.2.20 circa di larghezza e lunghezza minima di ml.1,30 e massima di ml.3,30 circa con finestre a fascia su via di Gello; altezza interna ml.2,75 circa e superficie interna totale di mq.11,00 circa; pavimento in gres rosso tipo industriale. Attaccato sul lato sinistro esterno, per chi guarda tale manufatto dal piazzale, è presente un altro piccolo locale delle dimensioni di ml. 2,80x1,50 circa delimitato da una struttura in alluminio e vetro con una precaria copertura in lastre metalliche.

La superficie interna netta totale di tali locali è di mq. 15 circa, attualmente si trovano in stato di completo abbandono, pieno di materiali vari e di rifiuti.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'unità risulta conforme all'Attestazione di Conformità in Sanatoria rilasciata in data 30/08/2011 per frazionamento dell'immobile industriale a seguito della presentazione della domanda in data 01/07/2010 con P.G. 86423 (busta PE-1886-2010).

Il piccolo manufatto, vista la sua limitata destinazione ed uso, nonché le scadenti condizioni di conservazione in cui si trova, viene valutato a corpo dal



sottoscritto nella somma di **Euro 1.000,00** (mille/00).

LOTTO 13 – Cabina elettrica ubicata in Prato all'interno di via di Gello 21

Trattasi di due piccoli locali al piano terra fra loro confinanti ed ospitanti le cabine elettriche, aventi accesso dalla stretta area laterale destra del complesso immobiliare.

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato tale unità immobiliare risulta individuata sul foglio di mappa **74** dalla particella:

- **19 sub 509**, via di Gello 21, piano terra, categoria D/1, rendita di Euro 92,00 oggetto di variazione toponomastica del 11/07/2025 n.45876.1/2025 pratica n.PO0045876; variazione nel classamento del 31/07/2012 n.4971.1/2012 pratica n.PO0069137; variazione per divisione ed ampliamento del 01/08/2011 n.11908.1/2011 pratica n. PO0075965; variazione del 24/02/1987 in atti dal 13/08/2007 n.106543.1/1987 pratica n.PO0090901 come particella 19; in precedenza ante impianto meccanografico del 30/06/1987

CONFINI: area scoperta a comune, particelle 19 sub 508 e 19 sub 510 del foglio di mappa 74, s.s.a..

I due piccoli vani fra loro confinanti sono stati ricavati all'interno del complesso immobiliare a circa metà



della parete laterale destra, per chi guarda l'immobile dalla strada, aventi accesso dalla stretta area laterale di pertinenza; la cabina di sinistra è quella riservata all'Enel, in quanto provvista sulla porta dei numeri di identificazione, quella di destra dovrebbe essere privata; poco prima delle due cabine sono presenti tutta una serie di contatori, ubicati in un armadietto metallico attaccato alla parete del fabbricato.

Le superfici interne, ricavate graficamente dalla pianta catastale vista l'impossibilità di accesso, dovrebbero essere di mq.14 circa cadauna.

SITUAZIONE URBANISTICA

Le due cabine risultano conformi all'Attestazione di Conformità in Sanatoria rilasciata in data 30/08/2011 per frazionamento dell'immobile industriale a seguito della presentazione della domanda in data 01/07/2010 con P.G. 86423 (busta PE-1886-2010).

Visto il loro uso e destinazione finalizzati ad un unico scopo, le due cabine non rivestono un valore economico in quanto a servizio del fabbricato, il sottoscritto indica il loro valore a corpo nella cifra di **Euro 400,00** (quattrocento/00).

LOTTO 14 – Area scoperta ubicata in Prato attestante su via del Malfante e via del Girasole

Appezamento di terreno non edificabile di forma triangolare circondato su tutti i lati da viabilità pubblica.



All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato Territorio, al Catasto Terreni del Comune di Prato tale area risulta individuata sul foglio di mappa **74** dalla particella:

- **1216** di mq.850, fabbricato urbano da accertare, senza reddito; risalente ante impianto meccanografico del 07/05/1985.

CONFINI: via del Malfante su due lati, via del Fiordaliso, s.s.a.

L'area ha forma triangolare con il lato lungo stonato, quello a destra per chi proviene da via di Gello e percorre via del Malfante, tale via è presente anche dalla parte opposta ove è presente un parcheggio pubblico, il lato corto, che guarda verso il complesso industriale, attesta su via del Girasole ove è ubicato un parcheggio pubblico.

Tale terreno è posto in leggera pendenza verso il lato stonato, è occupato da un prato stabile, è quello che rimane a seguito della modifica dei tracciati delle vecchie strade realizzate o modificate nel corso degli anni a seguito della edificazione di una zona residenziale.

Nel vigente Piano Operativo Comunale tale area ricade in viabilità esistente, Utoe 5, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegata alla perizia; quindi area senza un particolare utilizzo e destinata a rimanere in tale stato salvo che il Comune di Prato non intenda acquisirla come area pubblica o che la proprietà proponga la sua cessione a questo ultimo.



Visto quanto sopra descritto, il valore di tale area viene determinato dal sottoscritto a corpo nella cifra di **Euro 100,00**(cento/00).

=====

7)- *ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita.....*

Con riferimento alle planimetrie catastali depositate al Catasto Fabbricati si rimanda a quanto descritto alle pagine 22 e 23 della relazione peritale ed a quanto riportato nella descrizione dei singoli lotti.

=====

8)- *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale....*

Nel vigente Piano Operativo del Comune di Prato risulta quanto segue:

- il complesso immobiliare è individuato con la sigla PT_21 (complessi produttivi di valore tipologico) , con la sigla AP (aree per spazi e parcheggi pubblici) ed in parte a viabilità esistente, vedasi anche quanto riportato al punto14 a pagina 101 della presente relazione peritale;

- l'area tergaie compresa fra il retro del complesso e via del Girasole (particella 998), oggi destinata ad orti e che sarebbe pertinenziale al complesso immobiliare, è contraddistinta con la sigla V1-verde con alto indice di naturalità ed in parte a viabilità esistente;

- l'area compresa fra via del Malfante e via del Girasole (particella 1216) ricade in viabilità esistente;



quanto sopra esposto risulta dal già citato ed allegato
Certificato di Destinazione Urbanistica.

=====

9)- *indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità.....*

Il complesso immobiliare risulta essere stato
edificato, ampliato o modificato per una parte nel periodo
dall'anno 1954 all'anno 1960 (licenze edilizie P.G. 6569/1954,
18953/1956, 4283/1957, 589/1958 e 14513/1960), poi
oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia P.G. 26537 del 02/11/1968 (busta ST-1601-
1968) per opere di restauro

- P.G. 17327 del 30/07/1973 (busta ST-694-1973) per
ampliamento e variante P.G. 10236 del 15/05/1974 (busta
ST-478-1974)

- P.G. 5660 del 21/03/1977 (busta ST-212-1977) per parziale
sopraelevazione di cui alle precedenti buste 694/1973 e
478/1974

- P.G. 14322 del 24/06/1982 (busta ST-473-1982 per
installazione di montacarichi

- in data 26/09/1986 P.G. 7260 (busta C85-24248-1986)
veniva presentata domanda di condono edilizio (presentata dal
[REDACTED] quale curatore fallimentare della
società [REDACTED] a seguito della quale veniva rilasciata
concessione edilizia in sanatoria in data 01/09/1997 ritirata
il 02/07/1998, intestata alla società [REDACTED] la quale aveva



acquistato con decreto di trasferimento del Tribunale di Prato del 26/03/1987 e che poi rivendeva alla [REDACTED] con l'atto del 21/05/1987.

- Busta ST-1371-1991 per realizzazione di vano montacarichi con successiva variante P.G. 10411 del 03/03/1992 (busta 03-1204-1992)

- P.G. 29499 del 29/06/1994 (art.26-29499-1994) articolo 26 legge 47/85 per modifiche interne

- P.G. 8438 del 12/02/1996 (busta ON-1233-1996) Diae per apertura esterna e scala esterna di sicurezza

- P.G. 72147 del 14/10/1997 (busta ON-1676-1997) per realizzazione di servizi igienici interni

- P.G. 21580 del 08/04/2002 (busta PE-951-2002) per realizzazione uffici interni

- in data 01/07/2010 con P.G. 86423 (busta PE-1886-2010) veniva presentata Attestazione di Conformità in Sanatoria per frazionamento dell'immobile industriale in più unità, rilasciata in data 30/08/2011 e ritirata il 05/09/2011;

- in data 13/10/2011 con P.G. 119283 (busta ABAG-321-2011) veniva depositato certificato di agibilità a seguito del quale in data 06/02/2012 con P.G. 17466 veniva provveduto alla integrazioni richieste dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Dopo questa data sono state presentate varie pratiche, in parte dalla proprietà ed in parte a nome delle ditte affittuarie delle varie unità, quindi l'Attestazione di Conformità



in Sanatoria (P.G.86423/2010 rilasciata il 30/08/2011) che oramai superava il vecchio condono edilizio dell'anno 1986, diviene la base per la verifica della conformità edilizia dell'intero complesso immobiliare alla quale vanno ad aggiungersi le successive pratiche edilizie, queste ultime, per una migliore lettura e chiarezza, sono riportate nei vari singoli lotti più avanti descritti.

Si menziona solamente una pratica successiva all'Attestazione di Conformità in Sanatoria non riguardante i singoli lotti, richiesta dalla [REDACTED] per la realizzazione di una cabina elettrica in realtà mai realizzata, posta a sinistra dell'accesso da via di Gello, di cui al permesso di costruire P.G. 131891 del 23/07/2020 (busta PE-1722-2020) rilasciato il 30/09/2020.

Nell'archivio comunale sono presenti anche alcune altre pratiche che riguardano il deposito di impianti che non vengono menzionate nella perizia, in quanto attinenti le specifiche attività degli affittuari.

=====

10)- provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E.....

Con riferimento alla disciplina prevista dal D.Lgs. n.192 del 19/08/2005 e successivo n.311/2006, D.L. n.63 del 21/06/2013, L.R.Toscana n.39/2005 e loro successive modifiche, durante i sopralluoghi non sono stato reperiti e/o forniti alcun Attestato di Prestazione Energetica, i quali



verranno redatti al momento in cui si procederà all'atto di trasferimento della proprietà delle singole unità.

=====

11)- *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....*

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono già suddivise in vari distinti lotti come individuati nella presente relazione peritale.

=====

12)- *se l'immobile è pignorato solo pro quota, indicare i comproprietari.....*

Il complesso immobiliare nella sua completa consistenza, comprendente le varie unità immobiliari, le aree comuni ed il terreno esterno, risulta di proprietà della società

[REDACTED]

=====

13)- *accertare se l'immobile è libero o occupato.....*

Le unità immobiliari risultano trovarsi al momento del sopralluogo occupate con contratti di locazione, come riportato nella descrizione dei singoli lotti, ad eccezione del locale ex-portineria (LOTTO 12), della cabina elettrica (LOTTO 13) e del terreno in via del Malfante (LOTTO 14).

Le unità immobiliari alle quali corrispondono i LOTTI elencati dal numero 1 al numero 11 risultano, come già riportato nella loro descrizione, oggetto dei seguenti contratti di locazione con i relativi canoni riferiti alla data di firma:

LOTTO 1 – via di Gello 21/1 (particella 19 sub 500 - foglio 74)



Contratto del 21/10/2021 - importo annuo Euro 12.382,19 per una superficie indicata nel contratto mq.600, quindi con una incidenza al metroquadrato annuo di *Euro 20,64* circa.

LOTTO 2 – via di Gello 21/2 (particella 19 sub 501 – foglio 74)

Contratto del 01/12/2021 – importo annuo Euro 30.585,00 per una superficie indicata nel contratto di mq.900 quindi con una incidenza al metroquadrato annuo di *Euro 33,98* circa.

LOTTO 3 – via di Gello 21/3-4 (particella 19 sub 502-foglio 74)

Contratto del 28/12/2020 - importo annuo Euro 24.000,00 per una superficie indicata nel contratto di mq.900 quindi con una incidenza al metroquadrato annuo di *Euro 26,66* circa.

LOTTO 4 – via di Gello 21/5-6 (particella 19 sub 503-foglio 74)

Contratto del 13/03/2019 - importo annuo Euro 61.200,00 per una superficie non indicata nel contratto ma che dovrebbe essere di mq.1.950 circa, quindi con una incidenza al metroquadrato annuo di *Euro 31,38* circa.

LOTTO 5 – via di Gello 21/7 (particella 19 sub 516 - foglio 74)

Contratto del 01/04/2025-importo annuo Euro 24.144,00 per una superficie indicata nel contratto di mq.1.500 quindi con una incidenza al metroquadrato annuo di *Euro 16,09* circa.

LOTTO 6 – via di Gello 21/8 (particella 19 sub 505 - foglio 74)

Contratto del 11/09/2025-importo annuo Euro 40.200,00 per una superficie indicata nel contratto di mq.1.500 quindi con una incidenza al metroquadrato annuo di *Euro 26,80* circa.

LOTTO 7 – via di Gello 21/9 (particella 19 sub 506 - foglio 74)



Contratto del 12/12/2022-importo annuo Euro 14.220,00 per una superficie indicata nel contratto di mq.391 catastali per una incidenza al metroquadrato annuo di *Euro 36,36* circa.

LOTTO 8 – via di Gello 21/10 (particella 19 sub 515- foglio 74)

Contratto del 01/09/2021 - importo annuo Euro 7.800,00 per una superficie non indicata nel contratto ma che dovrebbe essere di mq.375 circa (*senza soppalco realizzato dopo*) quindi con una incidenza al metroquadrato annuo di *Euro 20,80* circa.

LOTTO 9 – via di Gello 21/11-12 (particella 19 sub 508 - f. 74)

Contratto del 01/01/2023 - importo annuo Euro 39.600,00 per una superficie non indicata nel contratto ma che dovrebbe essere di mq.880 quindi con una incidenza al metroquadrato annuo di *Euro 45,00* circa.

LOTTO 10 –via di Gello 21/13-14(particella 19 sub 505 – f. 74)

Contratto del 01/07/2022- importo annuo Euro 30.000,00 per una superficie indicata nel contratto di mq.1.000 per una incidenza al metroquadrato annuo di *Euro 30,00* circa.

LOTTO 11 – via di Gello 21/15 (particella 19 sub 511- f.74)

Contratto del 01/12/2019 - importo annuo Euro 16.800,00 per una superficie indicata nel contratto di mq.600 quindi con una incidenza al metroquadrato annuo di *Euro 28,00* circa.

Da quanto sopra indicato si ricava che i valori di locazione annui al metroquadrato, indicati negli originari contratti e quindi senza applicazione dei successivi



aggiornamenti Istat, variano dall'anno 2019 all'anno 2021 da un minimo di Euro 20,64 ad un massimo di Euro 33,98 poi negli anni 2022 e 2025 da minimo Euro 26,80 ad un massimo di Euro 45,00 (situazione a parte riguarda il capannone al piano primo locato nell'anno 2025 per Euro 16,09).

Esaminando le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per i valori di locazione dei capannoni, ricadenti nelle zone limitrofe a quello in esame, si riscontra: per gli anni del 2019 al 2021 un valore locativo medio di Euro 46,00/mq. con minimo Euro 36,00/mq. annui; per gli anni dal 2022 al 2025 un valore medio di Euro 61,00/mq. con minimo di Euro 48,00/mq. annuo. Confrontando i dati Omi rispetto ai canoni pagati nei vari contratti di locazione si noterà che questi ultimi sono più bassi rispetto ai valori medi ed in alcuni casi anche un poco più bassi rispetto ai valori minimi (a parte il Lotto 5 inerente il capannone al piano primo). Indubbiamente sul valore locativo incide lo stato di conservazione e manutenzione (*nei casi in esame mediocri*) delle varie unità immobiliari oltre alla loro consistenza, accessibilità e funzionalità, trattandosi appunto di capannoni ove deve essere svolta un'attività lavorativa.

Si nota però una certa omogeneità dei valori indicati nei contratti di locazione per i vari capannoni in esame; solamente il Lotto 5 (particella 19 sub 516) presenta un canone locativo basso, ma ciò è capibile dal fatto che tale



unità è posta al piano primo, seppur dotato di montacarichi ma con un limitato accesso pedonale da una stretta scala in ferro ubicata al piano terra. Il Lotto 9 (particella 19 sub 508) è quello con il canone più alto, risalente all'anno 2023.

I contratti di locazione in essere delle varie unità immobiliari sono opponibili alla procedura; si ricorda che il Lotto 12(ex-portineria), il Lotto 13(cabine elettriche) ed il Lotto 14(terreno) non risultano locati.

Tutti i contratti di locazione sono anteriori alla data del pignoramento del 22/10/2025 trascritto in data 07/11/2025 al n.9127 R.P. e n.13706 R.G.

Alla luce delle verifiche effettuate e di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche e condizioni dei singoli capannoni e del complesso immobiliare in generale, il sottoscritto ritiene che i canoni di locazione siano congrui con riferimento all'articolo 2923 comma 3 C.C

=====

14)- *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.....*

Non risultano presenti vincoli artistici, storici, etc. sull'immobile e sulle singole unità.; il fabbricato con annessa area comune ricade nella fascia di rispetto dei pozzi, come individuata nel Piano Operativo del Comune di Prato.

Si precisa che nel Piano Strutturale del Comune di Prato il fabbricato è descritto nella Scheda n.21 – Edificio



produttivo tipologico – ex Lanificio Intes ed individuato quale Edificato storicizzato con tutte le prescrizioni riportate in tale scheda (vedasi allegato alla perizia).

Sopra il serbatoio aereo dell'acqua risultano posizionate delle antenne di un gestore della telefonia, di cui non risulterebbero contratti e/o trascrizioni al riguardo.

=====

15)- accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....

Durante i sopralluoghi sono stati interpellati alcuni affittuari per sapere se esistesse una ripartizione delle spese delle aree comuni, ma da nessuno delle varie ditte cinesi affittuarie sono state fornite notizie in merito. Per questo motivo il sottoscritto ha inviato in data 03/03/2026 alla società proprietaria una pec chiedendo se esistesse un regolamento delle parti comuni con una ripartizione delle spese, in data 11/03/2026 gli è stato risposto che non esiste nessun regolamento del complesso immobiliare.

=====

16)- rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.....

Il complesso immobiliare e l'area esterna non sono soggetti a diritti demaniali o usi civici

=====

17)- determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta.....

La metodologia seguita per la determinazione del valore delle unità immobiliari in oggetto con relative



pertinenze, ricadenti nel complesso immobiliare, si basa sulla stima sintetica comparativa, riferita ad immobili posti nelle zone limitrofe, aventi destinazioni riconducibili alle caratteristiche delle due lotti in esame, tenendo conto dei prezzi medi scambiati all'attualità del mercato immobiliare, in considerazione dei dati forniti dalle agenzie immobiliari, da una consultazione delle quotazioni Omi dell'Agenzia del Territorio riguardanti la zona in cui è ubicato l'immobile ed in base alla esperienza professionale del sottoscritto.

La zona in cui è ubicato il fabbricato è tipica delle vecchie aree produttive di Prato, derivanti un tempo da ex-aree agricole ove erano presenti alcuni sparsi immobili rurali e/o abitativi, che ancora oggi sono visibili, seppur ristrutturati, in maniera frammentaria nella fascia compresa fra via San Giusto e via del Purgatorio. Tali aree agricole si poi sono trasformate ad iniziare dagli anni cinquanta del secolo scorso con la realizzazione di grandi fabbricati industriali, di cui alcuni ubicati in via di Gello variati ad altri usi negli anni duemila, oltre alla edificazione di fabbricati abitativi visibili anche lungo via del Girasole.

Come già detto nelle pagine precedenti l'iniziale fabbricato nasceva di contenute dimensioni e veniva poi ampliato nel corso degli anni fino a diventare un grande complesso immobiliare, che ospitava una importante industria tessile, poi negli ultimi venti/trenta anni suddiviso nelle varie



unità che vengono descritte nella presente relazione peritale.

Tale immobile risulta comunque ancora oggi ben collegato con la vicinissima viabilità a quattro corsia (viale Leonardo da Vinci) che si collega ai due caselli di Prato est ed Ovest dell'autostrada A11, inoltre è collegato tramite più viabilità, anche a quattro corsie, con l'area industriale posta a sud del fabbricato a poco più di un chilometro, individuata come Primo Macrolotto Industriale di Prato.

Il complesso immobiliare si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione sia nel suo insieme e sia per quanto riguarda le singole unità ubicate al suo interno, anche con riferimento a tutta la parte impiantistica.

Per le valutazioni dei singoli capannoni si rimanda a quanto descritto per ogni singolo lotto, qui di seguito si riporta solamente il riepilogo dei loro valori.

LOTTO 1 - via di Gello 21/1 =	Euro	464.200,00
LOTTO 2 - via di Gello 21/2 =	Euro	554.400,00
LOTTO 3 via di Gello 21/3-4 =	Euro	464.500,00
LOTTO 4 - via di Gello 21/5-6 =	Euro	1.072.500,00
LOTTO 5 - via di Gello 21/7 =	Euro	686.400,00
LOTTO 6 -via di Gello 21/8 =	Euro	889.000,00
LOTTO 7 - via di Gello 21/9 =	Euro	225.000,00
LOTTO 8 - via di Gello 21/10 =	Euro	275.000,00
LOTTO 9 - via di Gello 21/11-12 =	Euro	535.800,00



LOTTO 10 – via di Gello 21/13-14 =	Euro	632.600,00
LOTTO 11 – via di Gello 21/15 =	Euro	292.500,00
LOTTO 12 – via di Gello (ex-portineria)	Euro	1.000,00
LOTTO 13 – via di Gello (cabine elettriche)	Euro	400,00
LOTTO 14 – via del Malfante (terreno)	Euro	100,00

=====

Ciò ad evasione di quanto affidatomi.

li 23 marzo 2026

Il perito
(geom. Leonardo COPPI)

ALLEGATO 1

- copia ingrandita dell'elaborato planimetrico catastale con aggiunta l'individuazione dei lotti con relativi numeri civici; foto satellitare dell'area in cui sorge il fabbricato.

ALLEGATO 2

- comunicazione sopralluogo, verbali sopralluogo, visura Camera di Commercio della [REDACTED] richiesta via pec alla [REDACTED] riguardo alla esistenza di un regolamento interno di ripartizione spese e della pratica antincendio.

ALLEGATO 3

- visure Servizio Pubblicità Immobiliare, copia in originale atto



di compravendita [REDACTED] del 21/05/1987; copia in originale dell'atto di cessione del credito notaio Giusto del 03/08/2023; copia della sentenza n.102/2022 del 18/02/2022 nel procedimento n.1504/2020 R.G. Tribunale di Prato inerente la domanda giudiziale di revoca del 26/06/2020 (nota trascrizione n.420 R.P. del 20/01/2021).

ALLEGATO 4

- foto generali del complesso immobiliare, visure catastale dell'intero edificio, estratto di mappa, elaborato planimetrico.

ALLEGATO 5

- istanze edilizie generali dell'intero fabbricato, estratto del Piano Operativo con art.138 delle Norme di Attuazione. estratto dei vincoli, estratto del Piano Strutturale con relativa scheda di individuazione del fabbricato; copia del Certificato di Destinazione Urbanistica.

ALLEGATO 6

- LOTTI dal n.1 al n.14 ognuno comprendente la loro descrizione ed ubicazione, indicazione delle superfici, visura storica catastale, planimetria catastale, contratto di locazione, pratiche edilizie di riferimento e conformità dello stato attuale, foto dell'interno e dell'accesso esterno.

=====

