

comune di
PRATO



SERVIZIO PATRIMONIO
U.O. Gestioni Tecniche

Piazza Mercatale, 31 - 59100 Prato
Tel 0574. 183.5623
Fax 0574.183.7319
patrimonio@comune.prato.it
Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

Orario ufficio:
Lunedì e giovedì 9.00-13.00/15.00-17.00
Martedì, mercoledì e venerdì 9.00-13.00

www.comune.prato.it
p.iva. 00337360978 - cod.fisc. 84006890481

OGGETTO: immobile denominato "Villa Fiorelli" - Via di Galceti, 64

- cod. inv. 323-

Data: 14/01/2021

STIMA TECNICA





INDICE

| | |
|-------------------------------------|----|
| 1) SCOPO E OGGETTO DELLA STIMA..... | 3 |
| 2) IDENTIFICAZIONE IMMOBILE..... | 3 |
| 3) DATI CATASTALI | 4 |
| 4) INDAGINE URBANISTICA..... | 5 |
| 5) DESCRIZIONE..... | 5 |
| 6) CONSISTENZA..... | 7 |
| 7) STIMA LOCAZIONE..... | 8 |
| 8) CONCLUSIONI..... | 12 |



STIMA CANONE DI CONCESSIONE

1- Scopo e oggetto della Stima

La presente perizia ha lo scopo di determinare il canone di concessione dei locali della parte storica dell'immobile denominato "Villa Fiorelli", ad uso terziario.

2-Identificazione immobile

- Ubicazione: Via di Galceti nc. 64;
- anagrafica: codice inventario Fabbricati del Patrimonio del Comune di Prato n. 323, denominazione "Villa Fiorelli";
- Classe Giuridica : Beni Demaniali;
- classe inventariale: immobili di interesse storico



La villa è collocata all'interno del parco di Galceti



3 - Dati catastali attuali:

Foglio 14; part.IIa n° 16 e seguenti sub :

- sub 500, categoria D02 (alberghi e pensioni);
- sub 501, categoria B04 (uffici pubblici) classe 3; consistenza 1512 mc, superficie mq 387;
- sub 502, (beni comuni non censibili)
- sub 503, (beni comuni non censibili)

Intestatario: Comune di Prato.

L'intera particella ha una superficie di mq 6.897,00.





4 - Indagine urbanistica

Nel Piano operativo, nella tavola della “Disciplina dei suoli e insediamenti”, l’immobile è così classificato: Utoe: 1; Zone omogenee: F (zona per impianti e attrezzature collettive); Standard urbanistici: “ ACc esistenti (Servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, e assimilati); **Aree di tutela degli edifici di valore: C1**

Disciplina degli interventi sul patrimonio di valore storico testimoniale

Art. 145

Aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale

1. Sulla base di una indagine storico-cartografica sono state individuate aree di tutela degli immobili e dei complessi edilizi di interesse storico, architettonico, ambientale e documentale, rappresentate con apposito segno grafico, nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti” e classificate nelle seguenti categorie:

1. “alto valore C1”: aree che costituiscono diretta pertinenza degli edifici di valore storico testimoniale E1 ed E2, che presentano rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche e paesaggistiche, o che hanno conservato inalterato il rapporto formale tra fabbricato e spazi aperti di pertinenza, nonché i caratteri tipologici originari. Sono ricompresi in questa categoria i giardini storici riconosciuti come beni culturali ai sensi della D.Lgs. n. 42/2004;

Ambiti agricoli: AR5 - Aree agricole perifluviali



5 - Descrizione

- Inquadramento ambientale

Villa Fiorelli si trova nella parte nord di Prato, in località Galceti, alle pendici del Monferrato, all’interno dell’omonima Area Protetta e, in un’ ottica più ampia, si

inquadra all'interno del sistema dei parchi comunali che comprende, oltre al parco di Galceti, il parco fluviale del Bisenzio, il parco archeologico di Gonfienti e il parco delle Cascine di Tavola.



- Analisi della Villa

La villa si è sviluppata su un edificio che dal Cinquecento al Settecento fu proprietà dei Novelucci, nobili pratesi, e poi dei Benci. La villa oggi si presenta in una sobria, elegante veste tardoneoclassica (1830-40). E' è caratterizzata da una parte centrale appena emergente, coronata da timpano, e due ali di diversa lunghezza a coronamento orizzontale.

L'episodio centrale ha al piano terreno un paramento a bugnato, che simula la base di un tempio (forata al centro da un portale centinato e due finestre rettangolari); al primo piano due paraste angolari e al centro una coppia di lesene binate di tipo tuscanico dividono la parete in tre zone, nelle quali si inseriscono aperture allungate: centinata quella centrale, rettangolari le altre.

Su una leggera trabeazione posa infine il timpano. Le ali, hanno semplici aperture rettangolari, dotate di balconcino al primo piano, e un ampio cornicione in stucco che ne accentua l'orizzontalità. Nella zona posteriore sono stati ristrutturati gli annessi colonici e costruiti nuovi locali con un patio, con lavori iniziati nel 1985 e terminati nel 1995, al fine di realizzare l'Ostello della Gioventù della città.



Elementi costitutivi dell'edificio :

- Aree di pertinenza e stato di manutenzione :

- *Resede pavimentato* : Medio

- *Scala di accesso* : Buono

- *Giardino* : Buono

Tipo di copertura: a più falde, a padiglione;

Finitura facciata: intonaco (liscio, bugnato);

Ingressi, recinzioni: inferriata, rete metallica, cancello in ferro, muratura;

Basamento : pietra;

Marcapiano: conglomerato cementizio intonacato;

Marcadavanzale, cornici: conglomerato cementizio intonacato;

Manto di copertura: coppi e embrici.

Altre caratteristiche:

Balcone : Aperto, Scoperto

Tipo di parapetto : Ringhiera in ferro

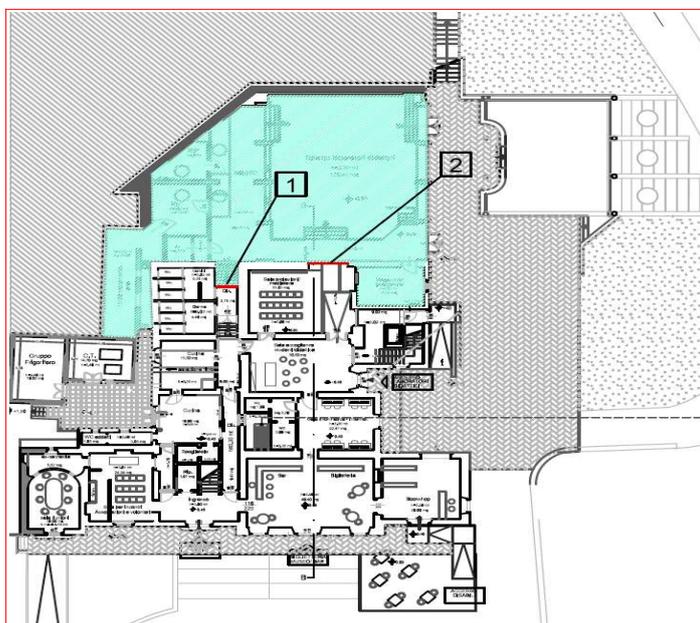
Infissi : Legno

Persiane : Legno

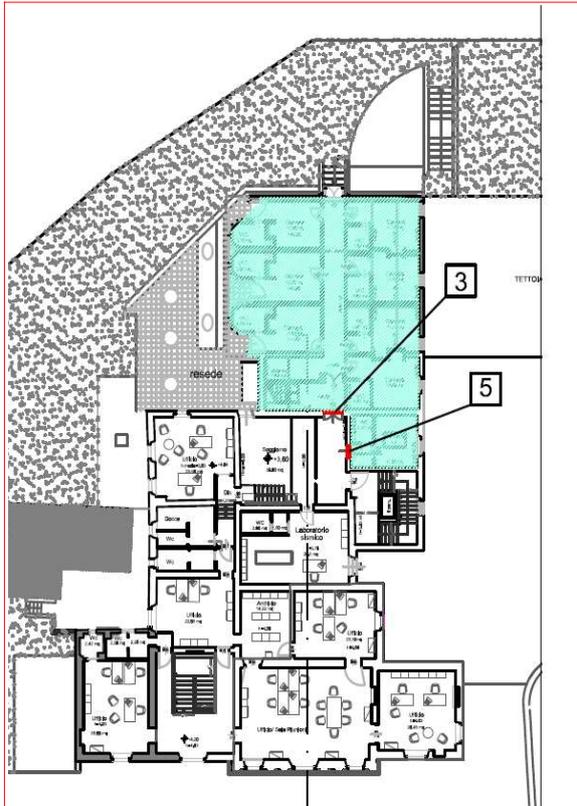
6 - Consistenza

L'immobile oggetto di stima, si sviluppa in 2 piani fuori terra, l'intero immobile ha una superficie netta di mq 1230 e una superficie lorda di circa mq 1670.

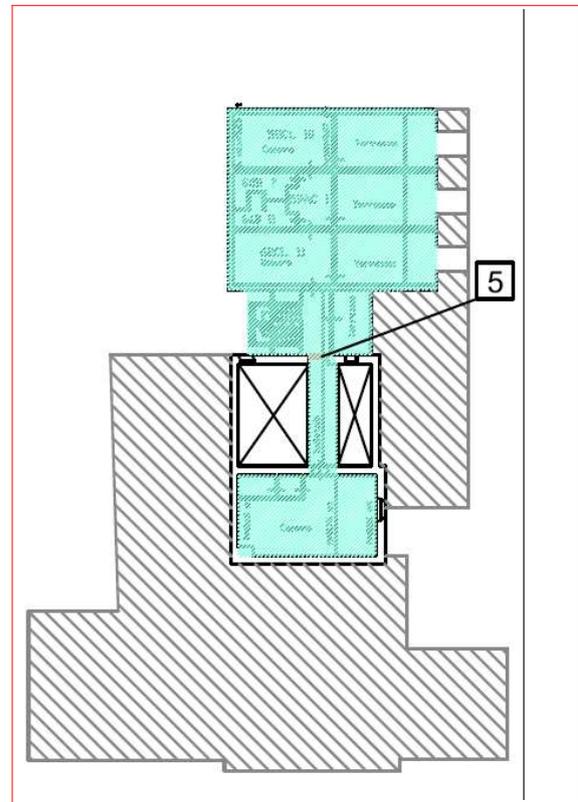
La presente stima riguarda i locali identificabili nel nucleo storico dell'immobile, per una superficie di mq 570. (Nella planimetria gli spazi campiti con colore sono esclusi dalla stima).



Piano terra



Piano primo



Piano secondo

Oltre l'immobile si deve valutare anche l'area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo, di mq 5.000 mq da raggugliare ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Di conseguenza, l'intera superficie utile omogeneizzata è: $570 + 145 =$ mq **715**.

7 - Stima locazione

Per determinare il canone da applicare ai suddetti locali, quest'Ufficio si avvale delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'immobile è ubicato nella seguente zona censuaria :

“Provincia: PRATO

Comune: PRATO

Zona (D2): Periferica/GALCETI - VILLA FIORITA - FIGLINE DI PRATO - LE SACCA - SANTA LUCIA (ZONA COLLINARE)

Tipologia: Terziaria”

Per edifici destinati a terziario nella zona in questione(D2), non esistono quotazioni OMI: “Le quotazioni non sono disponibili” , poiché evidentemente non esiste un mercato congruo per edifici destinati a terziario.



Per un raffronto si sono consultate tre fasce/zone adiacenti:

- zona D1 (periferica nord ovest: Chiesanuova, Ciliani...);
- zona E4 (frazioni ad ovest: Galciana, Maliseti, Narnali,...);
- zona C2 (viale Galilei, Coiano, Santa Lucia...);


Ministero delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: PRATO

Comune: PRATO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA NORD-OVEST: CHIESANUOVA - CILIANI - BO
RGONUOVO - SAN PAOLO - SAN GIUSTO - REGGIANA

Codice zona: D1

Microzona: 5

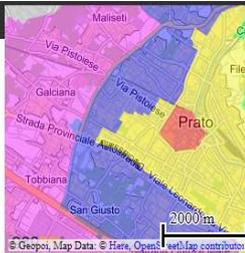
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Uffici | Normale | 1100 | 1500 | L | 7,3 | 9,7 | N |

[Stampa](#)
[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



PRATO (PO) Zona: D1 Semestre: 2020







agenzia entrate delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1
 Provincia: PRATO
 Comune: PRATO
 Fascia/zona: Suburbana/LE FRAZIONI AD OVEST: GALCIANA - SAN IPPOLITO - NARNALI - VIACCIA - MALISETI
 Codice zona: E4
 Microzona: 6
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Uffici | Normale | 1100 | 1500 | L | 5,5 | 7,5 | N |

[Stampa](#) [Legenda](#)

agenzia entrate delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1
 Provincia: PRATO
 Comune: PRATO
 Fascia/zona: Semicentrale/PIAZZA CIARDI - PIAZZA MERCATO NUOVO - VIALE GALILEI - COIANO - SANTA LUCIA (ABATONI)
 Codice zona: C2
 Microzona: 3
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Uffici | Normale | 1100 | 1550 | L | 6,2 | 8,3 | N |

[Stampa](#) [Legenda](#)



Le quotazioni fornite dall'OMI, aggiornate al 1° semestre del 2020, risultano:

- **zona D1** (periferica nord ovest: Chiesanuova, Ciliani...):

€/mq x mese Min. 7,3, Max 9,7. La media di locazione con destinazione terziaria per tale area è €/mq x mese 8,50;

- **zona E4** (frazioni ad ovest: Galciana, Maliseti, Narnali,...):

€/mq x mese Min. 5,5 Max 7,5. La media di locazione con destinazione terziaria per tale area è €/mq x mese 6,50;

- **zona C2** (viale Galilei, Coiano, Santa Lucia...):

€/mq x mese Min. 6,2 Max 8,3. La media di locazione con destinazione terziaria per tale area è €/mq x mese 7,25;

La media, dei suddetti valori di locazione, per terziario in condizioni manutentive ordinarie è, quindi, di €/mq x mese 7,42;

Per avere una maggior comparazione si sono consultati anche i dati del "Borsino immobiliare di Prato", che nella zona dove è ubicata la villa danno un "valore di locazione" che varia da un Min 6,26 €/mq x mese, Max 8,29 €/mq x mese, per un valore medio di €/mq x mese 7,28. Il valore è in linea con le quotazioni OMI.

Sommando ulteriormente i due valori suddetti €/mq x mese 7,42 + €/mq x mese 7,28, si ottiene una media di **€/mq x mese 7,35**;

Applicando tali valori alle specifiche oggetto di stima, (aggiungendo l'area esterna omogeneizzata ed escludendo i locali tecnici) si ottiene:

| IMMOBILE | Superficie: mq. | €/mq.x mese | Canone Mensile | Canone Annuale |
|--------------------|-----------------|---------------|-------------------|--------------------|
| Edificio | 570,00 | 7,35 | € 4.189,50 | € 50.274,00 |
| pertinenze esterne | 145,00 | 7,35 | € 1.065,75 | € 12.789,00 |
| | | Totale | € 5.255,25 | € 63.063,00 |

Arrotondando € 63.000,00



8) Conclusioni

Le conclusioni concernenti la valutazione sono state tratte, dal sottoscritto, sulla base dei risultati ottenuti al termine delle seguenti operazioni:

- contesto edilizio- urbanistico;
- svolgimento di opportune indagini presso banche dati di quotazioni e ricerche internet;
- nonché sulla base dei principi valutativi sopra indicati.

Tutto ciò premesso e considerato, è opinione che, alla data della presente stima, il canone annuo di concessione dei locali in questione, possa esprimersi come segue:

VALORE CANONE ANNUO DI CONCESSIONE

€. 63.000,00

U.O. "Gestioni Tecniche"

Arch. Carmine Sotiro