



**GABINETTO DEL SINDACO**

**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

Prof. n.            del

Prato, 01/03/2016

**OGGETTO: immobile posto in via Fiorentina 106/C.**

### **STIMA CANONE DI LOCAZIONE**

#### **Identificazione immobile**

- Ubicazione: Via Fiorentina 106/C;
- anagrafica: codice inventario nel Patrimonio del Comune di Prato n. 3056 denominato "ex asilo nido "La Mongolfiera";
- Classe Giuridica : Fabbricati Patrimonio indisponibile;
- Classe Inventariale: Plessi scolastici;



Foto satellite



prospetto



**Dati Catastali:** foglio di mappa n° 76 part. 980 e 1307 (centrale termica);  
L'edificio, identificato catastalmente nel foglio 76 part. 980, si sviluppa su due piani fuori terra più un piano interrato.



Estratto planimetria catasto

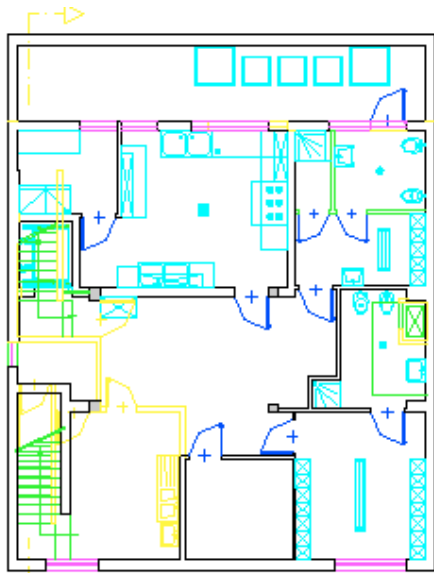
| N. Sezione | Foglio   | Particella  | Subalterno | Zona censuaria | Categoria | Classe | Consistenza         | Rendita (€) |
|------------|----------|-------------|------------|----------------|-----------|--------|---------------------|-------------|
| 1          | 76<br>76 | 980<br>1307 |            |                | B05       |        | 1530 m <sup>3</sup> | 2686,6      |

**Indirizzo:** VIA FIORENTINA n. 106, 108

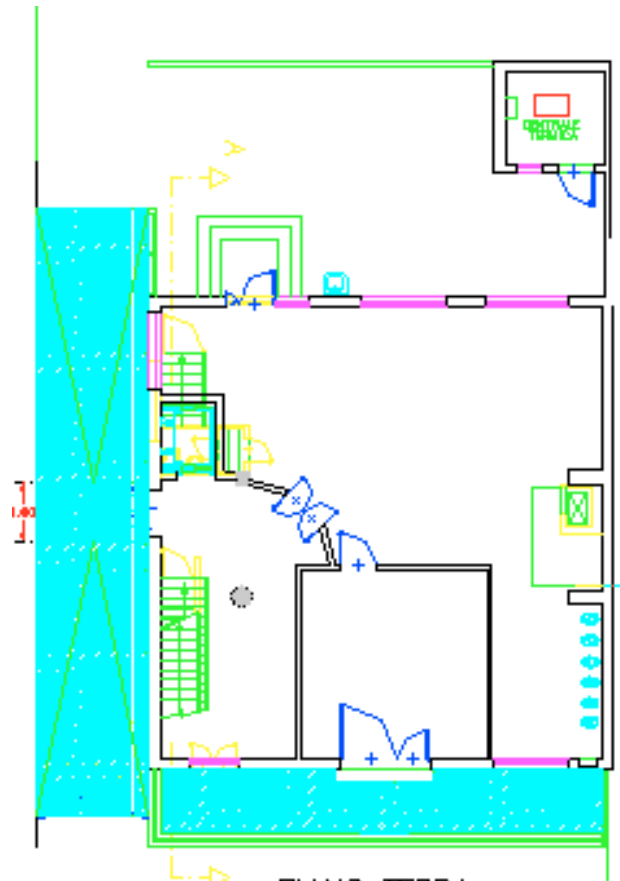
### Dati dimensionali

|                                   |          |      |
|-----------------------------------|----------|------|
| Superficie Netta                  | 401,71   | (mq) |
| Di cui: per attività didattiche   | 308,27   | (mq) |
| connettivo e igienici             | 73,03    | (mq) |
| Balconi -Lastrici Solari          | 17,48    |      |
| Locale Tecnico (Centrale termica) | 7,00     | (mq) |
| Spazi esterni                     | 133,71   | (mq) |
| Volume vuoto per pieno            | 1.603.89 | (mc) |
| Altezza Media Interna             | 3,12     | (ml) |
| Centrale termica                  | 6.47     | (mq) |

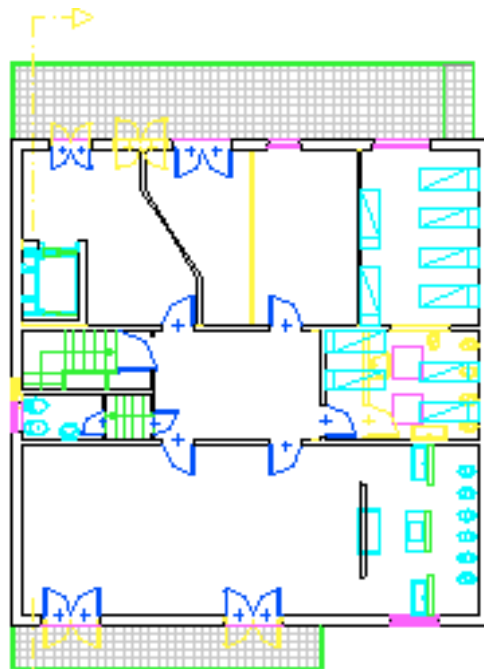
Il fabbricato, ristrutturato nei primi anni del 2000 , con relative pertinenze esterne è un ex asilo nido è sarà adibito, temporaneamente, a civile abitazione.



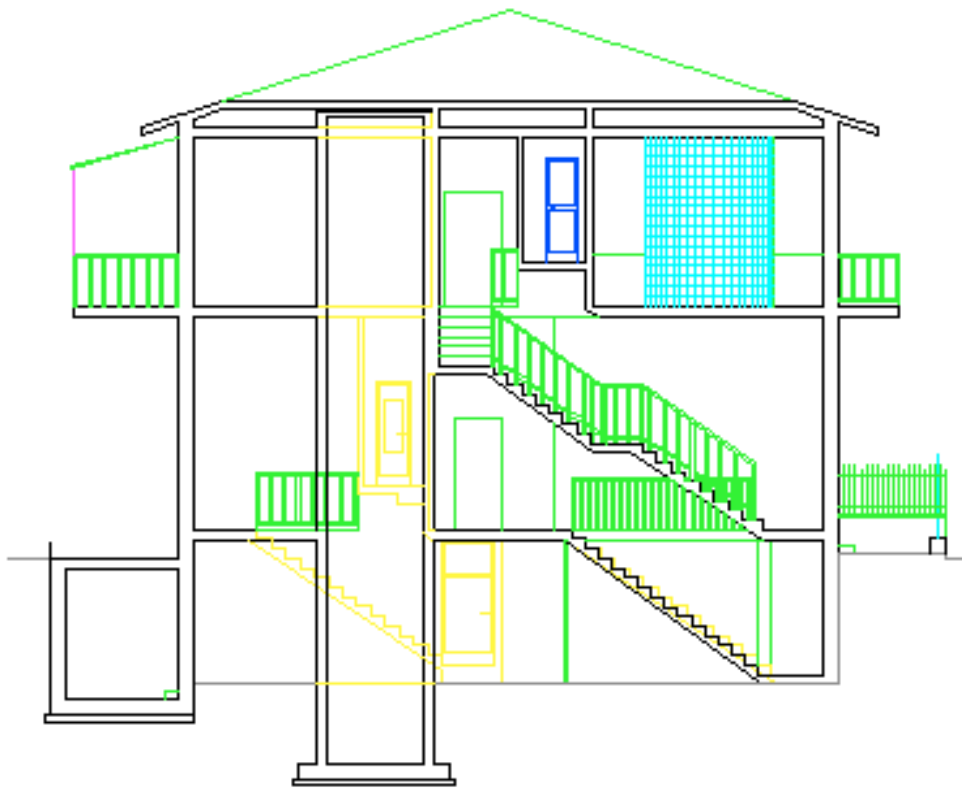
PIANO SCANTINATO



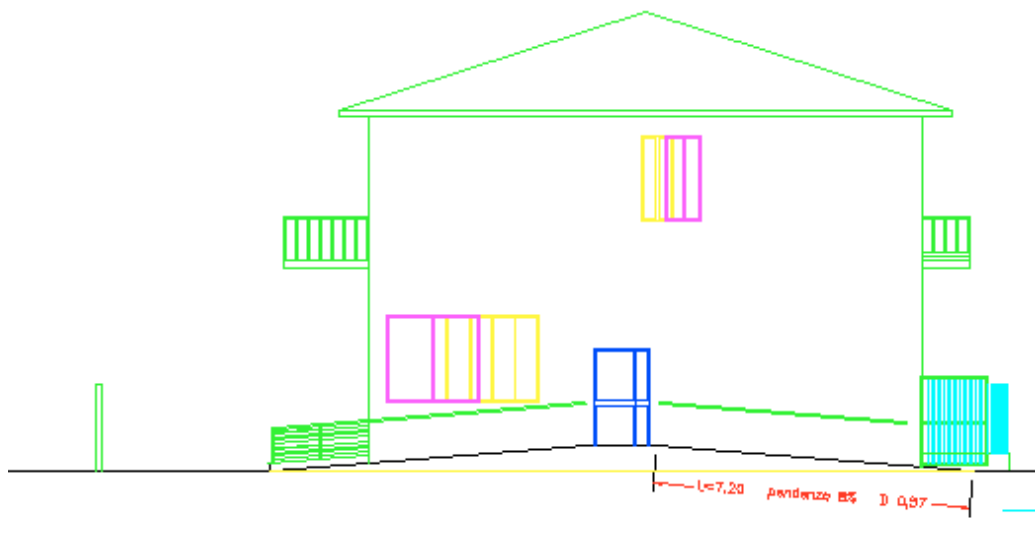
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



SEZIONE A-A



PROSPETTO LATERALE



## CALCOLO DI LOCAZIONE

Per determinare il canone da applicare ai suddetti locali, quest'Ufficio ha tenuto conto della zona censuaria fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

I dati forniti dall'OMI, aggiornati al primo semestre del 2015, risultano come da seguente tabella:

**Comune:** PRATO

**Fascia/zona:** Periferica/ZONA PERIFERICA SUD-EST: GRIGNANO - LE BADIE - VIA FIORNTENTINA

**Codice di zona:** D4

**Microzona catastale n.:** 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  |                  |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 2150                  | 2650 | L                | 10                             | 12,4 | N                |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 1750                  | 2250 | L                | 9,2                            | 10,2 | N                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1450                  | 1900 | L                | 6,7                            | 8,9  | N                |



|                     |         |      |      |   |          |             |          |
|---------------------|---------|------|------|---|----------|-------------|----------|
| Box                 | NORMALE | 800  | 1100 | L |          |             |          |
| Posti auto scoperti | NORMALE | 550  | 800  | L |          |             |          |
| Ville e Villini     | NORMALE | 1750 | 2300 | L | <b>9</b> | <b>11,5</b> | <b>N</b> |

- Lo STATO CONSERVATIVO si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Gli immobili che rientrano in questa area immobiliare, sono principalmente Abitazioni civili.

I dati dell'Ufficio del Territorio di Prato, per la Tipologia "abitazioni civili", stato conservativo normale, danno un "valore di locazione" che varia da un minimo di € 9.2mq x mese ad un massimo di € 10.2mq x mese, con una media di € 9.70/mq x mese che si può ritenere in linea con l'andamento attuale delle locazioni.

L'immobile oggetto della presente stima, per le caratteristiche intrinseche e funzionali degli spazi interni è più assimilabile alla tipologia "abitazioni di tipo economico", stato conservativo normale i cui valori variano da un minimo di €. 6.7 /mq x mese a un max di 8.9/mq x mese, con una media di € 7.8 /mq x mese. Pertanto, per quanto sopra, si ritiene congruo, attribuire al suddetto immobile un "Valore di locazione" di €. 7.8 /mq x mese, ovvero di € 93/mq x anno.

Oltre alla consistenza del fabbricato si deve considerare anche l'area di pertinenza di mq 133,70, che omogeneizzata diventa mq 13.37.



I suddetti valori applicati alla superficie da dare in locazione, porta alle seguenti specifiche:

| IMMOBILE          | Superficie: mq. | €/mq.x anno | Canone Mensile | Canone Annuale |
|-------------------|-----------------|-------------|----------------|----------------|
| EX ASILO NIDO VIA | 401,71          | 93,60       | € 3.133,34     | € 37.600,06    |
| FIorentina        | 13,37           | 93,60       | € 104,29       | € 1.251,43     |
|                   | 415,08          |             | € 3.237,62     | € 38.851,49    |

Pertanto, si ritiene di indicare la stima di locazione del bene in €. **38.850,00**,  
annuale.

Responsabile U.O. "Gestioni Tecniche"

Istr. Tecnico

Arch. Carmine Sotiro