comune di
PRATO

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

Prot. n. del (Dott. Rosanna Lotti)

OGGETTO: **immobile posto in via Bologna n. c. 495.**

STIMA CANONE DI LOCAZIONE

Identificazione immobile

- Ubicazione: Via Bologna 193 ;
- anagrafica: codice inventario nel Patrimonio del Comune di Prato n. 3059 denominato "Asilo Nido "La Valle Incantata" - ex Santa Lucia;
- Classe Giuridica : Fabbricati Patrimonio indisponibile;
- Classe Inventariale: Plessi scolastici;

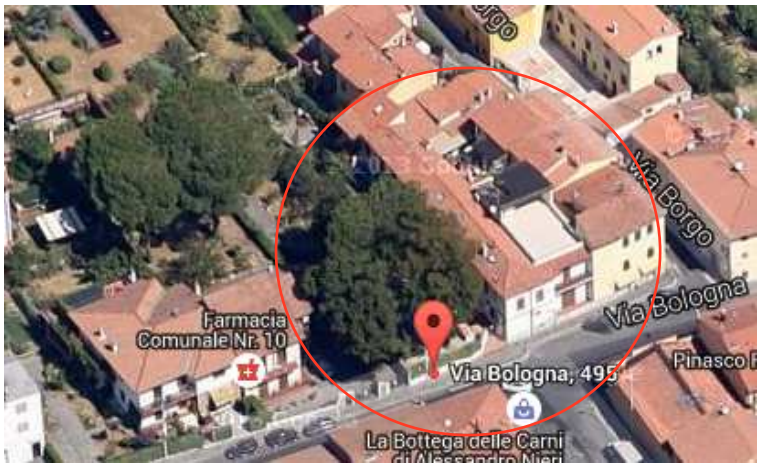


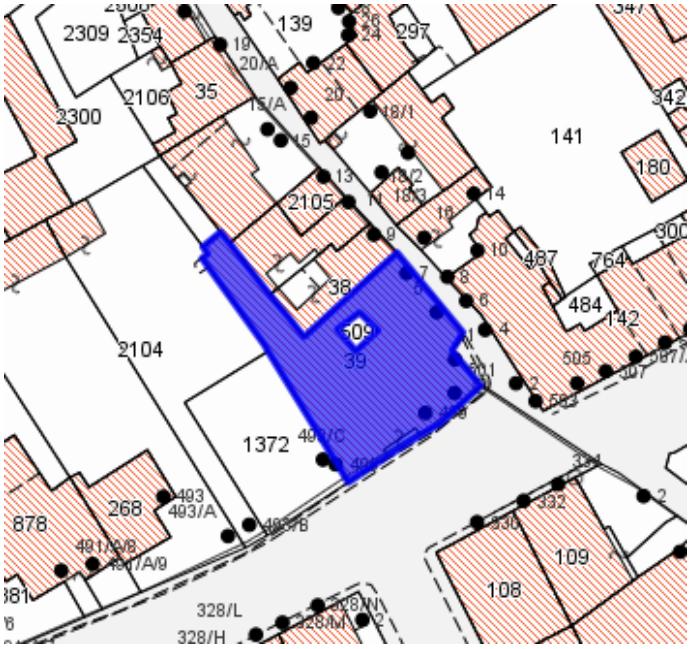
Foto satellite

Foto 2 -

comune di
PRATO

Dati Catastali: foglio di mappa n° 16 part. 39 sub 5011; part. 509 e part. 1372;

L'edificio, si sviluppa su due piani fuori terra.



Estratto mappa catasto

Foglio 16, Particella 39, Subalterno 5011

Dati sull'unità immobiliare (al 08/03/2016)

Progr.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Part. graffate	Cat.	Cl.	Cons.	Superf.	Rendita (€)	Indirizzo	Partita speciale	Annotazione
1		16	39	5011	*fg.16 pt.1372, fg.16 pt.509*	C01	8	240		4425	VIA BOLOGNA, piano T		BIC VERIFICA D'UFFICIO - PROGETTO A10-A12

Efficacia	13/06/2013	Registrazione	13/06/2013	Tipo e numero nota	Variazione n° 031899

Dati sugli intestatari (soggetti giuridici)

Denominazione	Cod. fiscale o p. iva	Quota di possesso
COMUNE DI PRATO	84006890481	1/1

Efficacia	13/06/2013	Registrazione	13/06/2013	Tipo e numero nota	Variazione n° 031899

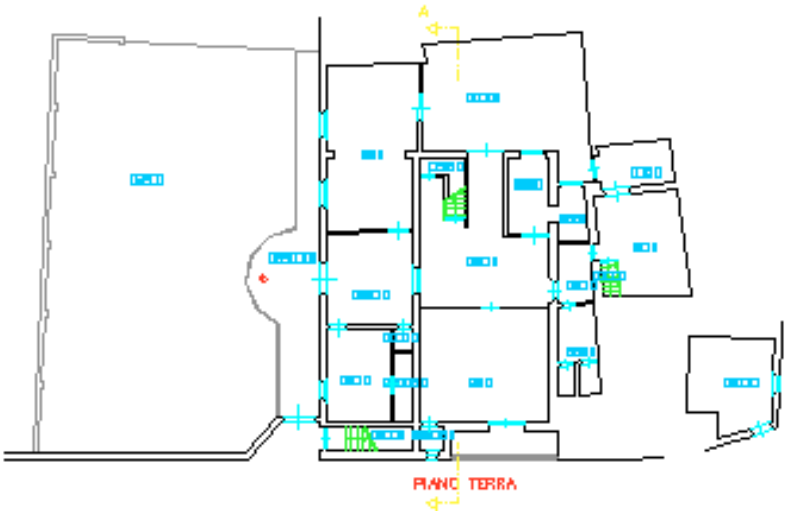
comune di
PRATO

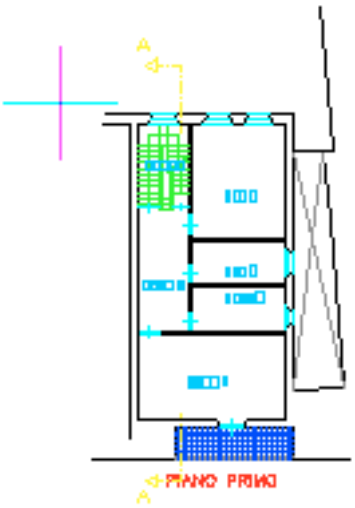
Dati dimensionali

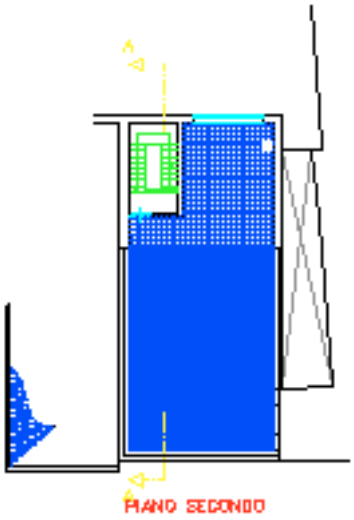
Superficie Netta	319,62	(mq)
Di cui: per attività didattiche	105,00	(mq)
connettivo e igienici	115,84	(mq)
mensa	15, 11	
superficie non residenziale:		
Spazi esterni	240,00	(mq)
Centrale termica	19.92	(mq)
Volume vuoto per pieno	1.348,00	(mc)

Si tratta di un fabbricato, realizzato a metà degli anni sessanta ad uso civile abitazione e trasformato in asilo nodo a fine anni settanta, cosi come risulta dal collaudo statico.

Planimetrie

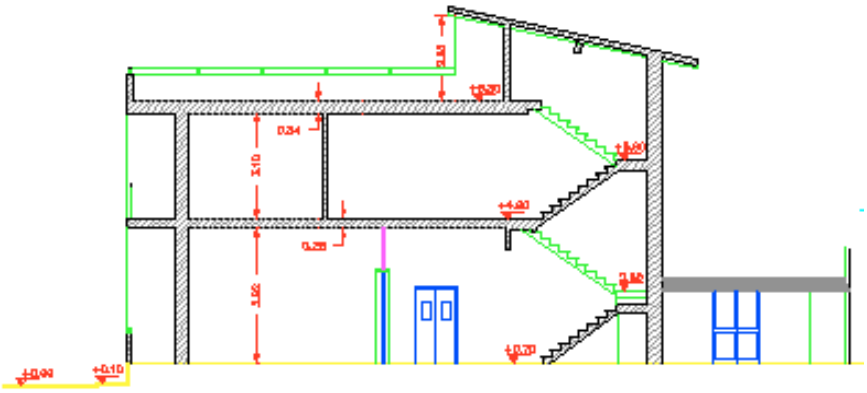






comune di
PRATO

Sezioni:



SEZIONE A–A

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 secondo semestre del 2015, risultano come da seguente tabella:

Comune: PRATO

Fascia/zona: Semicentrale/PIAZZA CIARDI - PIAZZA MERCATO NUOVO - VIALE GALILEI - COIANO - SANTA LUCIA (ABATONI)

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1500	1900	L	7,5	9,8	N

comune di
PRATO

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

L'immobile sarà utilizzato per attività sociali tipo: Attività fisica; corsi di educazione alla salute; Sostegno agli indigenti, ecc.

I dati dell'Ufficio del Territorio di Prato, per la destinazione terziaria, stato conservativo normale, danno un "valore di locazione" che varia da un minimo di € 7.5 mq x mese ad un massimo di € 9.8 mq x mese, con una media di € 8.65/mq x mese che si può ritenere in linea con l'andamento attuale delle locazioni.

Per le caratteristiche intrinseche e funzionali degli spazi interni si ritiene congruo attribuire al suddetto immobile un "Valore di locazione" di €. 8 /mq x mese, ovvero di € 96/mq x anno.

Oltre alla consistenza del fabbricato si deve considerare anche l'area di pertinenza di mq 240, che omogeneizzata diventa circa mq 10

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

Superficie: mq.	€/mq.x anno	Canone Mensile	Canone Annuale
319,62	96,00	€ 2.556,96	€ 30.683,52
10,00	96,00	€ 80,00	€ 960,00
		€ 2.636,96	€ 31.643,52

Pertanto, si ritiene di indicare la stima di locazione del bene in €. 31.643,52 annuale.

Responsabile U.O. "Gestioni Tecniche"
Istr. Tecnico
Arch. Carmine Sotiro