



**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 posto in Via Umberto Giordano - Via Bonicoli**

**Data: 20/12/2023**

**STIMA TECNICA**





## INDICE

Premessa.....	3
1) SCOPO E OGGETTO DELLA STIMA.....	3
2) IDENTIFICAZIONE IMMOBILE.....	3
3) DATI CATASTALI.....	4
4) INDAGINE URBANISTICA.....	6
5) STIMA LOCAZIONE.....	7
6) CONCLUSIONI.....	9



## STIMA CANONE DI LOCAZIONE

### Premessa

**Immobile con destinazione “Hub dell’Innovazione sociale”. DGC328 del 24/10/2023**

### 1- Scopo e oggetto della Stima

Scopo della presente relazione è l’individuazione del più probabile valore di mercato del canone di locazione dell’immobile in esame.

Per valore di mercato si intende il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere data in locazione alla data della stima.

La stima di un bene economico scaturisce dall’applicazione dell’insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene espresso in moneta. Dall’applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse

caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene

### 2-Identificazione immobile

- Ubicazione: Via Umberto Giordano 5 (ingresso principale dopo la ristrutturazione, precedentemente l’ingresso era da via v. Bonicoli 30) ;
- anagrafica: codice inventario Fabbricati del Patrimonio del Comune di Prato n. 26088;
- Classe Giuridica : Fabbricati Patrimonio indisponibile;

Ortofoto





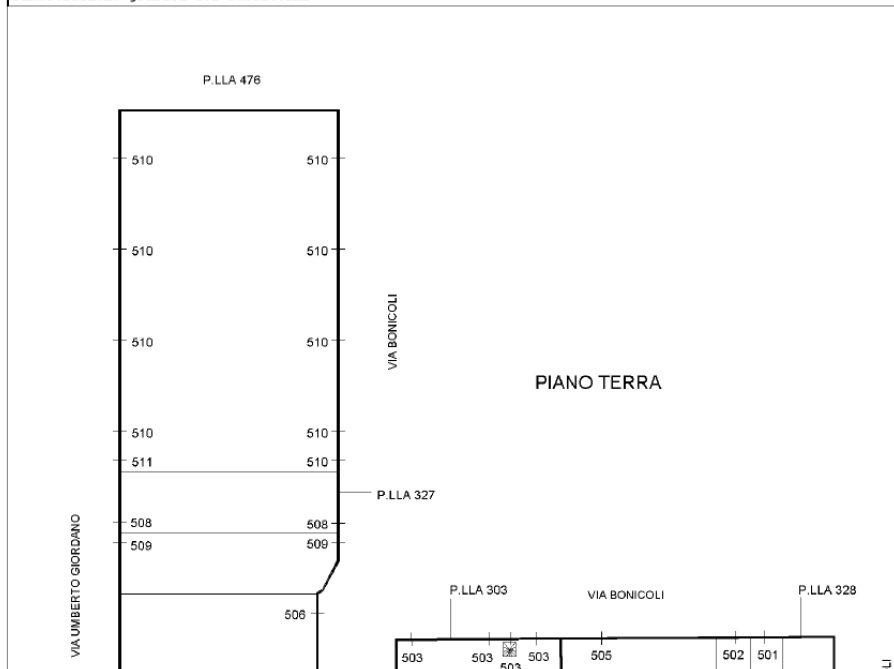
### 3 - Dati catastali fabbricato:

foglio n° 45, Particelle 327; Sub. 510 e 511, consistenza mq 907; Intestatario:  
Comune di Prato.

#### Estratto elaborato planimetrico

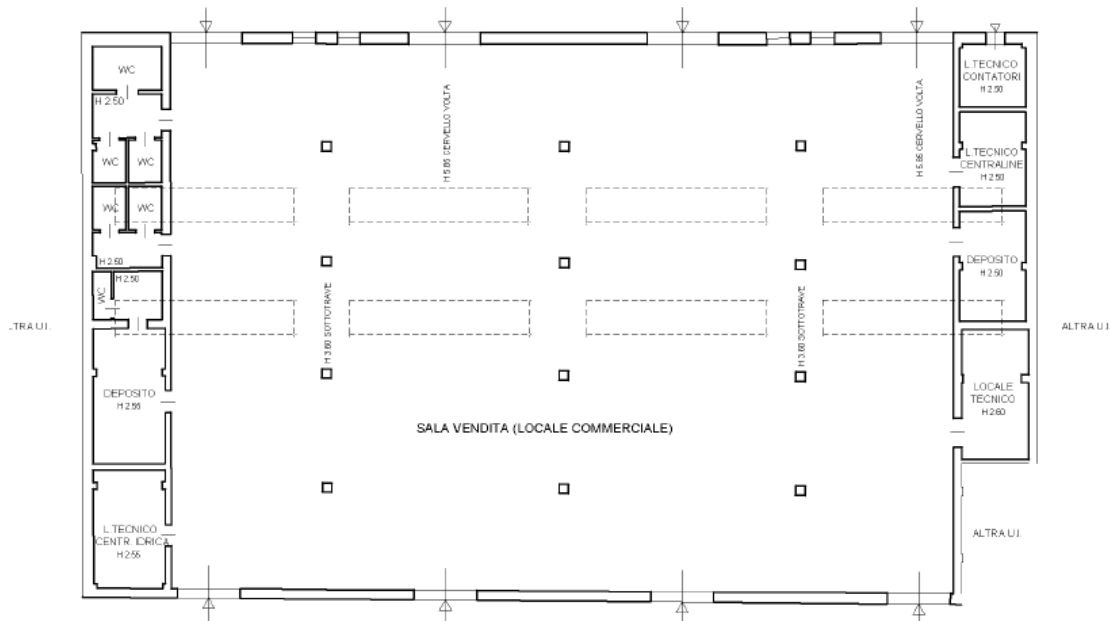


<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Prato</b>	
Compilato da: Gacci Giacomo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Prato N. 270			
Comune di Prato		Protocollo n.	del
Sezione:	Foglio: 45	Particella: 327	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500





VIA VINCENZO BONICOLI



VIA UMBERTO GIORDANO

Planimetria catastale

**Report Comune PRATO Foglio 45, Particella 327, Subalterno 510**

**Dati sull'unità immobiliare (al 11/10/2023)**

Progr.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Part. graffate	Cat.	Cl.	Cons.	Superf.	Rendita (€)	Indirizzo
2		45	327	510		D08	0			8126,66	VIA UMBERTO GIORDANO, n. 5, piano T

<b>Efficacia</b>	12/01/2022	<b>Registrazione</b>	12/01/2022	<b>Tipo e numero nota</b>	Variazione n° 000746
------------------	------------	----------------------	------------	---------------------------	----------------------

**Dati sugli intestatari (soggetti giuridici)**

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

<b>Efficacia</b>	11/01/2021	<b>Registrazione</b>	12/01/2021	<b>Tipo e numero nota</b>	Variazione n° 000093
------------------	------------	----------------------	------------	---------------------------	----------------------

visura Catastale

#### 4 - Indagine urbanistica

Nel Piano operativo, Disciplina dei suoli e insediamenti, l'immobile è classificato tra  
“ AC – aree per attrezzature di interesse comune”

ACc: servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, e assimilati quali: musei, spazi espositivi, teatri, auditori, sale spettacolo, sale convegni e mostre, biblioteche, circoli, mercati coperti e scoperti permanenti;



UTOE	4b
Disciplina dei suoli	urbano
Zone omogenee	B
Standard urbanistici	<u>ACc esistente</u>
	<u>AI_15</u> -
Patrimonio produttivo di valore (Ex Lanificio A. & G. di Beniamino Forti)	



## 5- Stima locazione

L'immobile oggetto della presente stima, esclusi i locali tecnici, ha una superficie netta di circa mq 782 .

Per determinare il canone da applicare al immobile, quest'Ufficio ha tenuto conto della zona censuaria fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I dati forniti dall'OMI, aggiornati al 1° semestre del 2023, risultano:

Provincia:

PRATO

Comune:

PRATO

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

Codice di zona: D1

Microzona

catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Produttiva

Tipologia - Stato	Valore mercato €/mq		Valori locazione €/mqxmese			
	Minimo	Max	S	Min.	Max	S
conservativo						
Capannoni	550	800	L	4	6	L
Laboratori	550	800	L	4	6	L

S= superficie L= superficie lorda N= superficie netta

- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N)

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente
- Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

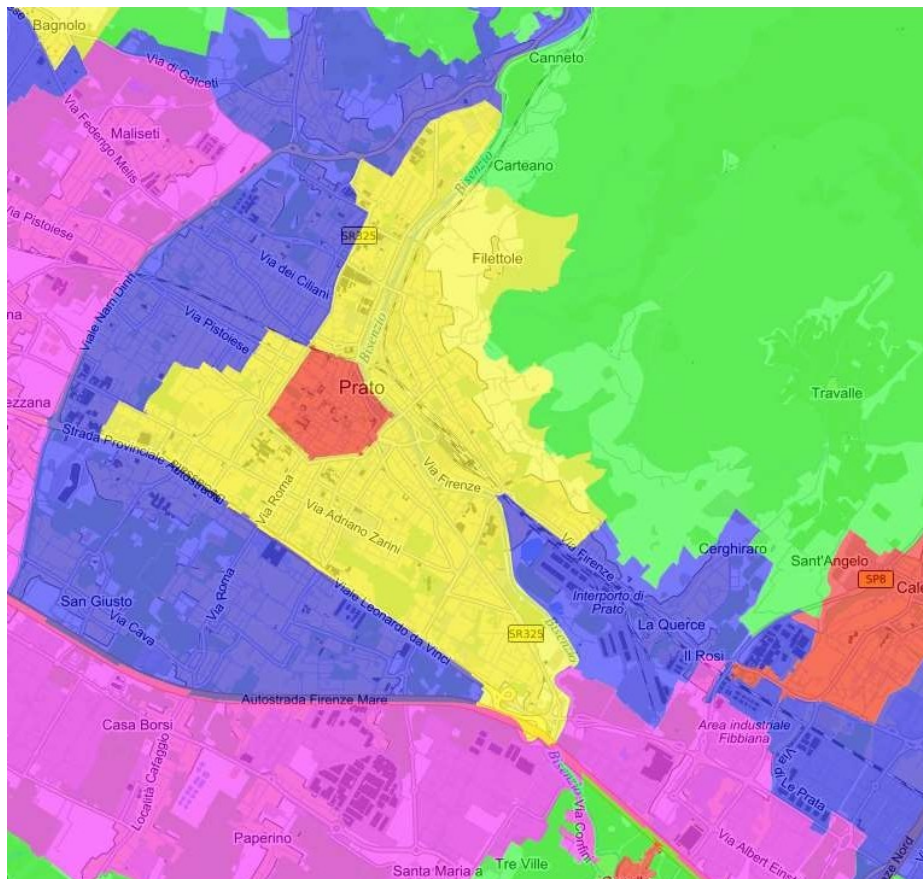
Gli immobili che rientrano in questa area immobiliare, sono principalmente Abitazioni civili.

Con DGC 328/2023, si approva un progetto con nuove funzioni, entro gli spazi del Mercato Metropolitano, in sintesi si tratta di *“dar vita ad uno spazio multifunzionale e polivalente che sia laboratorio permanente di partecipazione, condivisione ed educazione alla cittadinanza globale, dove gli spazi (da utilizzare come servizi, sportelli, laboratori, mercato per eventi,*

*ambienti educativi e didattici), consentano di sperimentare una nuova modalità di relazione aperta a tutti i cittadini e a target specifici, con particolare attenzione ai bambini e alle bambine, ai giovani e alle seconde generazioni”.*

Per la tipologia “Capannoni” i valori variano da un minimo € 4 €/mq x mese ad un massimo di € 6 mq x mese.

Oltre i valori OMI delle Agenzie dell’Entrate, per una maggior comparazione, quest’Ufficio ha consultato anche il Borsino Immobiliare di Prato”:



Il Borsino immobiliare, Indica i valori sostanzialmente simili ai valori dell’Osservatorio immobiliare.

Il procedimento di calcolo del Borsino immobiliare è basato sul “confronto diretto” che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Tenuto conto delle finalità sociali del progetto e che una zona dell’immobile è stata interessata dal progetto “urban Jungle”, con la realizzazione di una serra denominata “fabbrica dell’area” con funzione di abbattimento inquinanti, ragionevolmente, si può ritenere coerente un valore, relativo agli spazi in questione, pari a € 3,60 €/mq x mese.

Applicando tali valori alle specifiche oggetto di stima, (escludendo i locali tecnici)







si ottiene:

IMMOBILE	Superficie mq:	€/mq.x anno	Canone Mensile	Canone Annuale
Spazi multifunzionali e polivalenti	782	43,20	€ 2.815,20	€ 33.782,40

## 6) Conclusioni

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

- contesto edilizio- urbanistico e ipotesi progettuale;
- 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 locazione dei locali in questione, si possa, pertanto, indicare in

€/anno **33.782,40**

U.O. "Gestioni Tecniche"

Arch. Carmine Sotiro