

TRIBUNALE DI PRATO  
Giudice Delegato: Dott. Francesco Antonio Genovese

Fallimento N.80/12  
"XXXXX."

PERIZIA ESTIMATIVA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE  
"CASCINE DI TAVOLA", via della Fattoria, Prato

Il tecnico incaricato  
Prof. Ing. Paolo Spinelli

Prato, 18 novembre 2013

## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>CENNI STORICI.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LO STATO ATTUALE .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>CRONISTORIA DEGLI AVVENIMENTI RECENTI .....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>DATI CATASTALI, PROVENIENZA, ELENCO FORMALITÀ.....</b>	<b>13</b>
5.1	DATI CATASTALI.....	13
5.2	PROVENIENZA.....	18
5.3	ELENCO FORMALITÀ CONSERVATORIA REGISTRO IMMOBILIARE.....	18
<b>6</b>	<b>IL FUTURO DELLE CASCINE DI TAVOLA E LA STIMA ECONOMICA .....</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>RIEPILOGO STIMA.....</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>ALLEGATI .....</b>	<b>25</b>
8.1	FRONTESPIZIO CONCESSIONE EDILIZIA.....	25
8.2	DECADENZA PERMESSO A COSTRUIRE.....	25
8.3	PARERE AVV. GUIDO GIOVANNELLI .....	25
8.4	ESTRATTO DI MAPPA, PLANIMETRIE CATASTALI, VISURE CATASTALI .....	25
8.5	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	25
8.6	ATTO DI COMPRAVENDITA.....	25
8.7	ELENCO FORMALITÀ.....	25
8.8	COSTITUZIONE CONSORZIO IDRICO VOLONTARIO.....	25
8.9	CONVENZIONE.....	25

## 1 Premessa

Oggetto della presente perizia estimativa è il complesso immobiliare denominato “Cascine di Tavola”, sito in via della Fattoria, Loc. Tavola, Prato. Il complesso si trova nelle immediate vicinanze del Golf Club le Pavoniere ed è servito da una direttrice viaria principale quale è via Roma. La distanza dal centro di Prato è approssimativamente di 9 km.

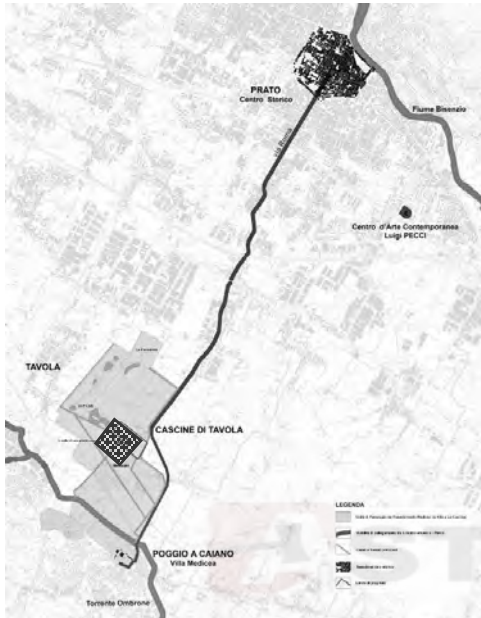


Fig. 1 - Planimetria generale



Fig. 2 - Vista area della zona

Il complesso, le cui parti più antiche risalgono al XV secolo è costituito storicamente e funzionalmente da vari corpi di fabbrica:

- 1) La Cascina
- 2) Il Magazzino dei Risi e Tinaia
- 3) Il Mulino e Brillatoio
- 4) Lo Stallone



Fig. 3 - Corpi di fabbrica costituenti la fattoria-vista aerea

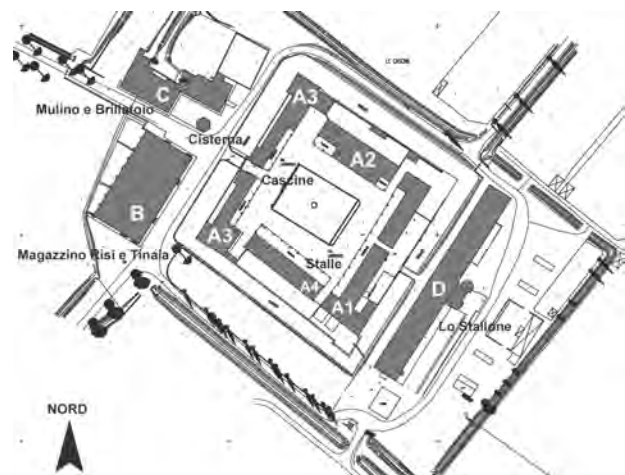


Fig. 4 - Corpi di fabbrica della fattoria- vista in pianta

## 2 Cenni storici

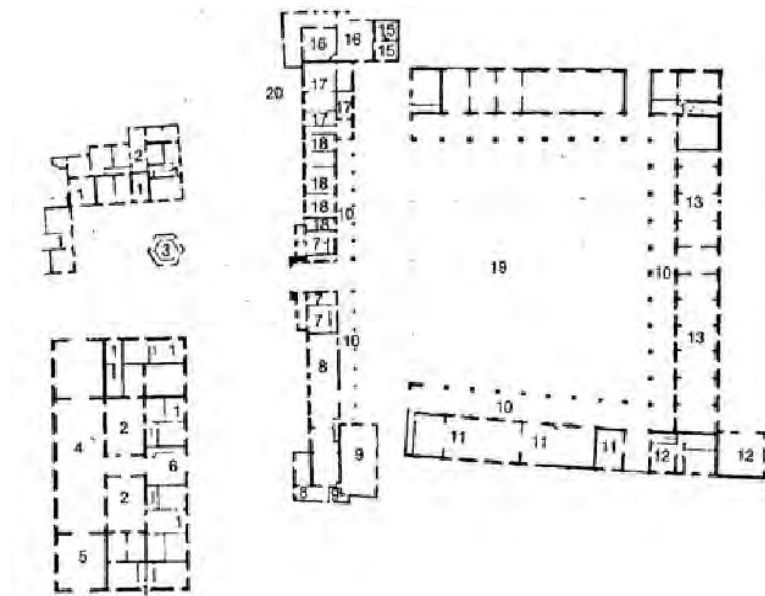
Come accennato in premessa le parti più antiche del complesso risalgono al XV secolo. Fu infatti Lorenzo de' Medici che nella seconda metà del 1400 iniziò i lavori di costruzione della fattoria e di bonifica dei terreni acquistati dalla famiglia Rucellai. Lorenzo de' Medici commissionò la progettazione degli edifici della tenuta a Giuliano da Maiano e Giuliano da Sangallo. Fin da subito la tenuta si rivelò non soltanto luogo di lavoro dove si alleva bestiame, si lavora il riso, il latte, si produce farina, ma anche luogo di svago dove fare passeggiate, praticare l'arte venatoria, osservare animali esotici (si narra infatti che Lorenzo de' Medici fece portare proprio lì una giraffa regalata nel 1487 dal sultano d'Egitto).

Inizialmente la fattoria era destinata all'allevamento del bestiame e alla produzione casearia, poi nel Cinquecento a questa attività si affiancò la coltivazione del riso e relativa lavorazione (da cui i Magazzini dei Risi e il Brillatoio), infine anche la coltivazione del grano.

Una complessa rete di canali, di cui oggi sono rimaste alcune paratoie e il fossato che circonda la Cascina, alimentava le attività agricole della fattoria, sfruttando i corpi idrici esistenti quali il torrente Ombrone e il canale della Filimortula a ovest, la gora del Mazzoni e la gora della Corsa (proveniente dalla zona delle Pavoniere) a nord, il Palesaccio a est-sud est.

Nel corso dei secoli si inserirono anche altre attività "particolari" quali l'allevamento dei bachi da seta e la piscicoltura (nella vasca della corte interna della Cascina).

Per dare una idea delle molteplici attività presenti, nel 1800 la Fattoria (Cascina, Magazzino dei Risi, Brillatoio e Mulino) presentava le seguenti destinazioni d'uso:



1\_Unità abitativa; 2\_Corte; 3\_Pozzo; 4\_Granaio; 5\_Tinaia; 6\_Androne; 7\_Lavatoio; 8\_Stanze dei cavallari; 9\_Cappella e sacrestia; 10\_Portico; 11\_Stalla manzi; 12\_Stalla dei Cavalli; 13\_Stalla dei Vitelli; 14\_Stalla delle mucche; 15\_Legnaia; 16\_Deposito per stagionature formaggi; 17\_Lavorazione formaggi; 18\_Deposito del latte; 19\_Giardino; 20\_Fossato.

Fig. 5 Destinazioni d'uso nel 1800

Nel 1806 le risaie, a seguito dell'aggravarsi del problema della malaria, vennero colmate e nel corso del '800 i canali vennero sistemati e resi addirittura percorribili con piccole barche. Nel 1860 la tenuta passò ai Savoia che non apportarono sostanziali modifiche all'impianto, e nel 1919 fu donata dagli stessi Savoia allo Stato italiano. Attorno al 1925 fu realizzato lo Stallone, che pur avendo una struttura molto diversa rispetto alle parti storiche risulta in armonia con tutto il complesso.

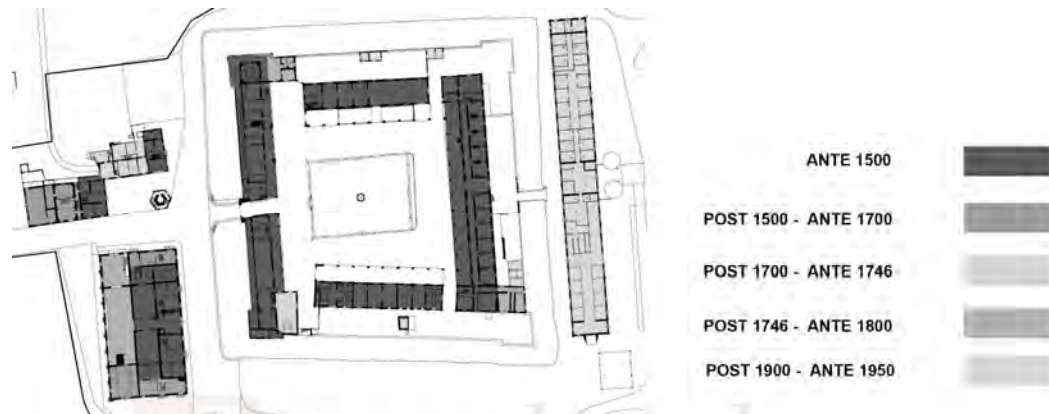


Fig.6 - Planimetria con datazione dei corpi di fabbrica

Durante la seconda guerra mondiale la struttura fu pesantemente danneggiata dai bombardamenti, da cui poi l'abbandono della tenuta e dei terreni.

#### – **La Cascina**

I lavori per la realizzazione del corpo di fabbrica della Cascina iniziarono nel 1477. Essa è caratterizzata da una forma in pianta quadrangolare al cui interno vi è una estesa corte ed è circondata da un profondo fossato pieno d'acqua e da alte mura esterne. Quattro torrette disposte agli angoli conferiscono alla fattoria un aspetto di "castelletto". Come mostrato dalla pianta di G. Dosio del 1500, inizialmente i tre lati nord, sud, est erano uniti insieme e destinate a stalle mentre l'unico corpo staccato era il lato ovest, architettonicamente più pregevole, e destinato alla produzione casearia. Sin dall'inizio l'ala ovest prevedeva a piano terra i magazzini e spazi adibiti alla lavorazione del latte, mentre a piano primo le abitazioni; l'ala nord, est ovest erano utilizzate come stalle a piano terra e fienili al piano primo.

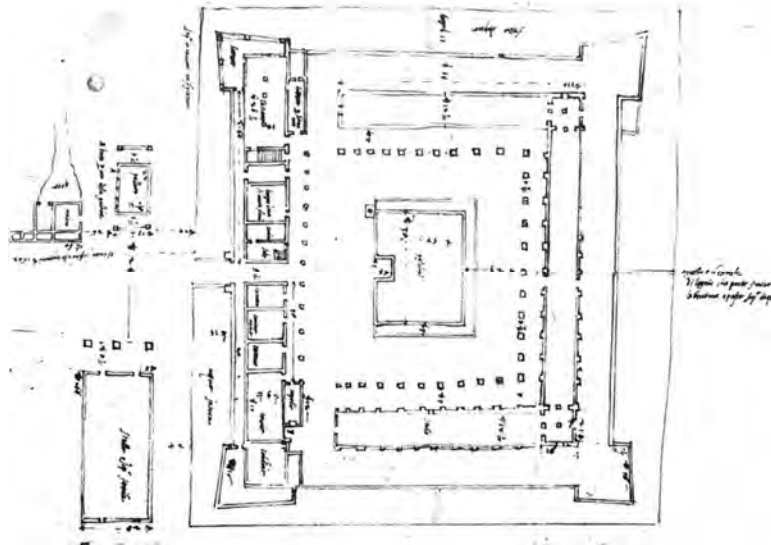


Fig.7 - Planimetria della Cascina (Giovannantonio Dosio, 1500 ca)

La Cascina ha mantenuto la sua fisionomia fino ad oggi, solo qualche intervento è stato fatto tra fine '700 e '800, quale la realizzazione della torre dell'orologio, l'ampliamento della Cappella di S. Antonio Abate e il riempimento della vasca del cortile interno, utilizzata in precedenza come vivaio per l'orticoltura.

#### – Il Magazzino dei Risi e Tinaia

La realizzazione del Magazzino dei Risi e Tinaia risale a metà '500 all'epoca di Francesco I de' Medici. Con la soppressione delle risaie ad inizio '800, sotto Leopoldo II il magazzino fu ampliato e adibito in parte a granaio in parte a tinaia, in parte ad abitazione per i lavoratori della fattoria.

Al fine di fornire aria e luce a servizio dei vani abitati furono create due corti interne.

Di particolare interesse è il sistema di stoccaggio dei cereali che avveniva all'interno dei "tini", sili in pietra dotati di pesanti coperchi e di "bocche" apribili, poste alla base per estrarre le granaglie: buona parte di essi sono ancora intatti e testimonia la funzione tardo ottocentesca di granaio dell'edificio.

#### – Il Mulino e il Brillatoio

Il mulino azionato dall'acqua della gora fu costruito nei primi anni del '500, poi a metà '500 venne aggiunto il brillatoio del riso. L'edificio di pianta rettangolare si sviluppa su tre livelli, un interrato che ospitava le ruote orizzontali azionate dall'acqua della gora, un piano terra per la lavorazione della farina (locale macine) ed uno al piano primo destinato ad abitazione del mugnaio.



Fig.8 - Sezione attuale del fabbricato che chiarisce il funzionamento del mulino

Il fabbricato fu ampliato a fine '700 determinando la forma in pianta ad L, oggi visibile. A metà '800 venne poi realizzato il pozzo a pianta esagonale in stile neoclassico.

#### – Lo Stallone

Lo stallone si trova ad est della Cascina, oltre il fossato. Fu costruito intorno al 1925 e costituiva, come suggerisce il nome stesso, una grande stalla in aggiunta alle tre stalle presenti (sui lati est, nord e sud) della Cascina. All'interno si trova un'ossatura in c.a. (travi, pilastri) che sostiene il solaio di piano primo anch'esso realizzato in c.a. e rappresenta una delle prime strutture in c.a. in Italia.

Poco dopo la sua realizzazione, il fabbricato venne abbandonato in quanto risultava sproporzionato rispetto al fabbisogno: il numero di capi di bestiame della fattoria era infatti troppo elevato rispetto alla superficie della stessa fattoria destinata a foraggio.

Riferimenti bibliografici:

- *Progetto di ristrutturazione delle Cascine di Tavola - Relazione Generale - novembre 2004*
- *Variante in corso d'opera al Progetto di ristrutturazione delle Cascine di Tavola - Relazione -12.04.2008*
- *"La fattoria di Lorenzo il Magnifico, scoperta e abbandonata" di G.A. Stella, Corriere della Sera on line del 19.11.2012*

### 3 Lo stato attuale

Ad oggi il complesso, come dal sopralluogo eseguito dal sottoscritto nell' aprile 2013, mostra estesi fenomeni di degrado. In particolare, i lavori all'atto del sequestro del cantiere (luglio 2008) stavano interessando la rimozione di buona parte delle coperture della fattoria, e tale situazione ha reso le strutture ancora più vulnerabili agli agenti atmosferici, quali pioggia, ghiaccio, vento.



*Figg.9, 10, 11 - Viste dell'ingresso, del muro esterno e del fossato della Cascina*



*Figg. 12 e 13 - Viste esterne della Cascina (a sx lato sud-est, a dx lato est)*



*Figg. 14 e 15 - Viste dal cortile interno della Cascina (lato ovest)*





*Figg. 16 e 17 - Viste dal cortile interno della Cascina (lato est)*



*Figg. 18 e 19 - Viste del cortile interno della Cascina*



*Figg. 20 e 21 - Viste esterne del fabbricato Magazzini e Tinaia*



*Figg.22 e 23 - Viste interno del fabbricato Magazzini e Tinaia, nella foto a dx i "tini"*



*Figg.24 e 25 Viste del Mulino, esterno (sx) e interno (dx)*



*Fig. 26 Vista esterna del Mulino lato nord*



*Figg.27 e 28 - Viste dello Stallone, esterno (sx) e interno (dx)*



*Figg.29 e 30 - Vista della Cisterna (nella foto di dx sullo sfondo l'ingresso della Cascina)*

#### 4 Cronistoria degli avvenimenti recenti

Si ripercorrono brevemente gli ultimi avvenimenti:

- in data 15.03.2005 il Comune di Prato rilascia alla società -----srl (poi volturato alla società xxxx srl) il permesso a costruire PG 21263 del 02.04.2003 (PE 753-2003) per la “ristrutturazione delle Cascine di Tavola” a seguito dei pareri favorevoli da parte della Soprintendenza per i beni architettonici e Ambientali e della Conferenza dei Servizi. Il frontespizio della concessione è riportato in Allegato 8.1 alla presente relazione.

Il piano di recupero prevedeva 4 tipi di interventi:

- a. recupero ambientale e progettazione di spazi aperti e percorsi
  - b. demolizione superfetazioni e strutture quali tettoie, recinti, silos non più utili all'attività agricola e senza qualità architettonica
  - c. restauro, risanamento conservativo e riorganizzazione funzionale e distributiva degli edifici. In particolare la Cascina veniva destinata ad uso ricettivo, il Magazzino dei Risi e Tinaia ad uso residenziale e servizi (sala fitness e ristorante), il Mulino e Brillatoio ad uso residenziale e servizi alla piscina, lo Stallone ad uso residenziale.
  - d. nuova edificazione di attrezzature sportive e loro servizi
- in data 10.03.2006 iniziano i lavori e riguardano principalmente le opere di urbanizzazione esterna
  - dopo l'inizio dei lavori, la società xxxx srl acquista il complesso per € -----000,00 e in data 09.06.2006 ottiene la voltura del titolo edilizio a proprio nome.
  - in data 15.02.2008 la società ottiene quattro nulla osta dalla Soprintendenza per variante in corso d'opera al progetto originario e richiede un quinto nulla osta per le opere esterne
  - in data 08.05.2008 la società presenta la variante in corso d'opera
  - in data 14.07.2008 i lavori vengono interrotti perché il cantiere viene posto sotto sequestro dalla magistratura per un presunto reato di abuso d'ufficio da parte del funzionario della Soprintendenza ai beni architettonici.
  - in data 15.05.2012, in mancanza di presentazione della richiesta di proroga l'amministrazione comunale comunica alla società xxxx srl il provvedimento di decadenza del permesso a costruire per non essere stati i lavori assentiti ultimati nei termini di legge (si veda Allegato 8.2 alla presente relazione)
  - in virtù della decadenza del titolo di permesso a costruire il cantiere risulta oggi dissequestrato (si veda Allegato 8.3 alla presente relazione)

## 5 Dati catastali, provenienza, elenco formalità

### 5.1 Dati catastali

I beni immobili, oggetto della presente stima, sono identificati al catasto fabbricati e terreni del Comune di Prato come riportato dalla seguente tabella riassuntiva:

CATASTO FABBRICATI						
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
103	20	-	C/2	2	319 m <sup>2</sup>	€ 675,47
103	21	1	A/4	6	5,5 vani	€ 497,09
103	21	2	A/3	2	14 vani	€ 1.084,56
103	21	3	A/4	6	5 vani	€ 451,90
103	21	4	A/4	6	6 vani	€ 542,28
103	21	5	A/4	6	6 vani	€ 542,28
103	21	6	A/10	1	6,5 vani	€ 1.326,00
103	21	7	A/4	6	5 vani	€ 451,90
103	21	8	A/4	6	4 vani	€ 361,52
103	21	9	A/4	6	7 vani	€ 632,66
103	22	-	B/7	U	448 m <sup>2</sup>	€ 925,49
103	26	1	A/5	5	7 vani	€ 488,05
103	26	2	A/5	5	6,5 vani	€ 453,19
103	26	3	A/4	2	9,5 vani	€ 441,57
103	27	3	A/5	5	7 vani	€ 448,05
103	28	1	A/5	5	5 vani	€ 348,61
103	28	2	A/5	5	5 vani	€ 348,61
103	28	3	A/5	5	8 vani	€ 557,77
103	28	4	A/5	5	7 vani	€ 488,05
103	28	5	A/5	5	5 vani	€ 348,61
103	28	6	A/5	5	5 vani	€ 348,61
103	28	7	A/4	3	4,5 vani	€ 244,03
103	85	2	A/4	5	7,5 vani	€ 581,01
103	85	3	A/4	4	5 vani	€ 322,79

CATASTO TERRENI										
Foglio	P.IIa	Sub.	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )			Deduz.	Reddito		
				ha	are	ca		Dominicale	Agrario	
103	3	-	SEMIN IRRIG	2	1	18	30	A12	€ 85,54	€ 61,10
103	15	-	FABB RURALE	-	-	42	0	-	-	-
103	16	-	FABB RURALE	-	-	5	10	-	-	-
103	19	-	FABB RURALE	-	-	8	50	-	-	-
103	23	-	VIGNETO	2	-	15	50	D12	€ 10,81	€ 7,20
103	24	-	SEMIN ARBOR	2	-	8	20	D12	€ 5,08	€ 2,54
103	25	-	CORTE	-	-	37	30	-	-	-
103	27	1	PORZ RUR FP	-	-	-	0	-	-	-
103	27	2	PORZ RUR FP	-	-	-	0	-	-	-
103	66	-	SEMINATIVO	2	-	33	20	-	€ 20,58	€ 12,00
103	88	-	FABB RURALE	-	-	-	36	-	-	-
103	91	-	FABB RURALE	-	-	-	30	-	-	-
103	92	-	FABB RURALE	-	-	-	20	-	-	-
103	93	-	FABB RURALE	-	-	-	10	-	-	-
103	94	-	FABB RURALE	-	-	5	80	-	-	-
103	95	-	FABB RURALE	-	-	-	45	-	-	-
103	112	-	SEMIN IRRIG	1	1	75	0	B1; C13	€ 136,62	€ 108,46
103	115	-	CANNETO	2	-	37	10	A13	€ 11,98	€ 7,66
103	117	-	SEMIN IRRIG	1	5	28	65	-	€ 491,44	€ 327,63
103	150	-	BOSCO ALTO	1	-	12	12	A51; D12	€ 2,75	€ 0,38
103	153	-	BOSCO ALTO	1	-	12	40	A51; D12	€ 2,82	€ 0,38
103	249	-	BOSCO ALTO	1	-	-	33	A13; A51; D12	€ 0,07	€ 0,01
103	250	-	SEMIN IRRIG	2	-	45	65	A12	€ 33,01	€ 23,58
103	251	-	SEMIN IRRIG	2	-	7	95	A12	€ 5,75	€ 4,11
103	252	-	BOSCO ALTO	1	-	80	14	-	€ 20,69	€ 2,48
103	253	-	BOSCO ALTO	1	-	4	40	-	€ 1,14	€ 0,14
103	254	-	SEMIN IRRIG	1	-	4	88	-	€ 4,54	€ 3,02
103	255	-	SEMIN IRRIG	1	-	6	82	-	€ 6,34	€ 4,23

Le visure catastali e le planimetrie sono riportate per esteso in Allegato 8.4 alla presente relazione.

Le particelle, tutte appartenenti al foglio 103, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (riportato in Allegato 8.5 alla presente relazione), ricadono totalmente all'interno del Piano Quadro delle Cascine di Tavola e appartengono al subsistema V4 "Le connessioni urbane: Tangenziale, Poggio a Caiano-Cimitero della Misericordia, Macrolotto-viale della Repubblica, Gorone" così definito dal Regolamento Urbanistico del novembre 2012:

**Art. 70 - Sub-sistema V4: "Le connessioni urbane: Tangenziale, Poggio a Caiano-Cimitero della Misericordia"**

1. Gli interventi all'interno del perimetro dell'area protetta di Cascine di Tavola, quando non specificatamente previsti dal R.U., sono disciplinati dalla DGR 7780 del 13/09/91.
2. Gli interventi all'interno delle aree interessate dagli Schemi direttori e dai Progetti norma sono disciplinati nella Parte IV delle presenti norme e nelle tavole del Regolamento Urbanistico.
3. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono indicati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento". Nel caso che tale indicazione non compaia, gli edifici si intendono sottoposti a ristrutturazione (ri).
4. E' vietata la realizzazione di nuova residenza agricola e di serre fisse; è ammessa, nel rispetto del mantenimento in produzione delle superfici minime fondiari previste nell'art. 3 della LR 64/95 e previa approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale:
  - la realizzazione di nuovi annessi agricoli secondo quanto stabilito dall'Art. 66;
  - la ristrutturazione urbanistica, con esclusione degli edifici sottoposti a restauro (re) e risanamento conservativo (rc);
  - gli ampliamenti volumetrici, non riconducibili ai parametri espressi nel comma 4 dell'Art. 5 della LR 64/95, con esclusione degli edifici sottoposti a restauro (re) e risanamento conservativo (rc);
  - il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici.
5. E' ammesso, senza obbligo di formazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, come previsto dai commi 2 e 3 dell'Art. 5 della LR 64/95:
  - l'ampliamento "una tantum" delle residenze rurali esistenti fino ad un massimo di 70 mc, senza aumento delle unità abitative, con esclusione degli edifici sottoposti a restauro (re) e risanamento conservativo (rc);
  - l'ampliamento "una tantum" degli annessi agricoli esistenti 10 % del volume esistente, fino ad un massimo di 150 mc), con esclusione di quelli sottoposti a restauro (re) e risanamento conservativo (rc).
6. E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso degli edifici in attuazione del Regolamento Urbanistico. Quando non diversamente specificato gli usi consentiti sono i seguenti:
  - R (residenza);
  - Tr limitatamente a ostelli, ristoranti e bar, Tu limitatamente a centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici;
  - Sa, Sb, Sd limitatamente a musei, teatri, Sd 1, Si, Sr limitatamente a centri sociali, culturali e ricreativi.
7. Le aree perimetrate e contrassegnate dalla sigla V4 Vp.2, V4 Vp.3 e V4 Vp.4 dovranno inoltre osservare le disposizioni degli Artt. 54 e 55 delle presenti norme.

**Art. 71 - Sub-sistema V4: "Le connessioni urbane: Macrolotto-viale della Repubblica, Gorone"**

1. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni degli Schemi direttori 5 e 8 e delle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
2. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono indicati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento". Nel caso che tale indicazione non compaia, gli edifici si intendono sottoposti a ristrutturazione (ri).
3. È ammesso il cambiamento della destinazione d'uso degli edifici ad eccezione di quelli destinati ad usi specifici dal Regolamento Urbanistico. Quando non diversamente specificato gli usi consentiti sono i seguenti:
  - R (residenza)
  - Tr limitatamente a ristoranti e bar
  - Sd limitatamente a musei e auditori, Sr limitatamente a centri culturali, Su, Ss.

La tipologia di intervento prevista per le p.lle 20, 91, 25, 27, 26, 16, 21, 22, 94, 93, 19, 254, 92, 28, 24, 85, 15, 66, 23, 95, 117, 150, 255, 112, 252, 251, 249, 88, 3, 250, 253 è "restauro" così definito:

**Art. 21 - Restauro**

1. Gli interventi si riferiscono sia agli edifici sia agli spazi aperti.
2. Gli interventi sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare l'esistente nei suoi caratteri architettonici (tipologici, costruttivi, formali e strutturali) e negli elementi costitutivi, come indicati all'art. 15, consentendone una destinazione d'uso compatibile, anche ricorrendo all'impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte.
3. Negli edifici sono consentiti tutti gli interventi sugli elementi strutturali che comportino alterazioni "leggere", seguendo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici" e che possano ricondursi, dal punto di vista strutturale, ad interventi di "consolidamento" o di "ricostruzione", secondo le definizioni contenute nella "Guida agli interventi sugli edifici".  
Potranno essere eliminate parti che alterano l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità.  
Una particolare categoria di beni immobili è costituita dai manufatti edilizi in stato di rudere per i quali, se sottoposti alla categoria restauro potranno essere recuperati nell'ottica del mantenimento o del ripristino dei caratteri costruttivi, tecnologici e materici originari, previa documentata descrizione dello stato dei luoghi con puntuale individuazione della natura degli elementi costitutivi, della descrizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico costruttivi per la proposta di edificazione per le parti mancanti in relazione al mantenimento sul piano dell'immagine di quanto preesisteva. In particolare, sono compatibili con tal genere di interventi di ripristino: le opere di ricostruzione e di rifacimento di parti alterate per crolli, per trasformazioni precarie o rese inagibili per incuria o degrado.
4. Per gli immobili indicati con la sigla re nelle planimetrie, le opere, indipendentemente dalla loro classificazione tipologica e quindi anche negli interventi manutentivi, dovranno essere eseguite con le modalità di cui al presente e ai successivi commi.  
Negli edifici sono in genere vietati i seguenti interventi:
  - impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti le cui caratteristiche meccaniche siano estranee a quelle degli elementi o materiali originari;
  - l'impiego di elementi o materiali per i quali non sia nota la compatibilità con gli elementi o materiali originari;
  - aumento consistente del peso proprio della struttura portante o dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti o dell'intero fabbricato;
  - inserimento di elementi costruttivi la cui rigidità, molto superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di una sua parte, in caso di sollecitazioni di tipo dinamico.
5. Sull'elementi tecnici e di finitura potranno essere compiute operazioni di pulizia e di limitato e parziale rifacimento, oltre a interventi di consolidamento, seguendo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici". L'integrazione e la realizzazione di servizi e impianti tecnici non devono alterare i volumi esistenti, la superficie lorda di pavimento, la quota degli orizzontamenti e della copertura e non devono variare in generale l'assetto dello spazio aperto.
6. Può essere consentita la modifica del numero delle unità immobiliari mantenendo i caratteri distributivi dell'edificio e senza interventi che comportino trasformazioni tipologiche e/o strutturali previo parere favorevole della CETU (Commissione Edilizia Trasformazioni Urbane) ai sensi dell'art. 4 comma 5 lettera F della Legge Regionale 52/99 e successive modificazioni e integrazioni.

7. Per gli edifici e le aree di rilevante valore storico, artistico o ambientale e come tali inseriti nell'elenco allegato all'Art. 120 il restauro dovrà essere definito con l'ausilio delle schede, dei materiali e delle tecnologie descritte nella "Guida agli interventi sugli edifici".
8. Gli interventi sugli spazi aperti pubblici o di uso pubblico consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare l'esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale. Il restauro degli spazi aperti, può comportare:
  - interventi sugli impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), sui sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, nonché sulle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate;
  - interventi sui manufatti, sui materiali decorativi ed architettonici, sulle attrezzature, sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, su spazi pavimentati o superfici in terra, sugli apparecchi di illuminazione e i loro supporti;
  - eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, verande, abbaini, baracche, costruzioni precarie, ecc.);
  - interventi sugli impianti vegetazionali.

Hanno destinazione d'uso Vp4 "Parchi agricoli" le p.lle 25, 66, 117, 115, 153, 150, 255, 112, 252, 251, 249, 250.

### Art. 54 - Parchi liberi (estratto)

Sono parchi liberi le parti di territorio agricolo o di bosco connotate dalla permanenza dei caratteri storici dei luoghi e dei loro usi e/o dalla qualità delle presenze vegetazionali; in queste parti è possibile, compatibilmente con gli usi esistenti, svolgere anche attività di tempo libero.

- c. Parchi agricoli (Vp.4): sono porzioni di territorio agricolo interne alla città, connotate da sistemi insediativi antichi, dove sono ancora riconoscibili le regole degli appoderamenti, le trame delle acque e dei coltivi e le relazioni spaziali con le pievi. Gli interventi devono favorire il mantenimento ed il miglioramento delle attività agricole presenti, la creazione di un sistema di fruizione per il tempo libero strutturato su percorsi esistenti ed il recupero dei manufatti e degli edifici storici degradati o non più utilizzati a fini agricoli. In particolare:
  - gli indirizzi culturali devono essere orientati al mantenimento e al miglioramento degli assetti tradizionali esistenti;
  - sono escluse modifiche degli impianti agrari e vegetazionali di tipo legnoso (olivi, viti, alberi da frutto, alberi a sostegno delle colture, alberature lungo i fossi e canali di scolo, alberature di segnalazione e frangivento);
  - il conduttore del fondo è tenuto al mantenimento dei fossi, della rete minore di drenaggio delle acque, delle alberature di sponda ed al ripristino di quelle mancanti;E' possibile il convenzionamento con l'Amministrazione comunale per i seguenti fini:
  - transito pedonale sulle strade poderali, con esclusione di quelle che portano agli edifici residenziali e di servizio;
  - transito pedonale nei campi olivetati e nei prati arborati nei periodi liberi dalla lavorazione e dalla raccolta dei prodotti.

Hanno destinazione d'uso Vp2 "parchi bosco" le p.lle 26, 153, 112, 252.

### Art. 54 - Parchi liberi (estratto)

Sono parchi liberi le parti di territorio agricolo o di bosco connotate dalla permanenza dei caratteri storici dei luoghi e dei loro usi e/o dalla qualità delle presenze vegetazionali; in queste parti è possibile, compatibilmente con gli usi esistenti, svolgere anche attività di tempo libero.

- b. Parchi bosco (Vp.2): sono boschi dislocati sia sulle colline del Monteferrato (Villa Fiorelli, Poggio Alto), sia in pianura (parco della Corsa e parco della Rimembranza alle Cascine di Tavola). Gli interventi relativi alla fruizione sono orientati alla creazione o sistemazione di sentieri pedonali e ciclabili in terra battuta o altro materiale permeabile, di alcuni punti sosta attrezzati per pic-nic, di radure per il gioco libero e "percorsi vita". Devono essere previsti cestini portarifiuti da dislocare lungo i percorsi e nelle aree attrezzate. Tutti gli edifici e i manufatti localizzati all'interno dei parchi bosco sono soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo. Particolari norme riguardano i parchi bosco di Villa Fiorelli, Poggio Alto, della Corsa e della Rimembranza.

Parco bosco di Villa Fiorelli: gli interventi sono orientati al recupero e alla riqualificazione degli elementi vegetazionali (naturali e artificiali), dei manufatti e dei percorsi presenti con l'obiettivo di pervenire ad una fruizione più coerente con il carattere storico dell'area.

L'area può essere suddivisa in due parti: la parte alta che comprende il bosco naturale, la parte bassa che comprende la villa con le sue pertinenze. Nella parte alta gli interventi devono garantire il mantenimento e miglioramento dei popolamenti vegetazionali esistenti: favorire il rinnovamento di latifoglie autoctone (lecci, roverella, ornielli); eliminare alcuni cedri presenti nella pineta e sostituirli con specie del posto; provvedere ad un taglio sanitario e al successivo reimpianto con specie autoctone per le specie che presentano precarie condizioni di stabilità strutturale. E' inoltre da prevedere la creazione di una rete di sentieri pedonali in terra battuta e dei punti sosta attrezzati. Nella parte bassa, che comprende la villa con le sue pertinenze, si prevede il recupero della villa per attività culturali e ricreative; la realizzazione di una passerella pedonale sulla Bardena di collegamento tra il parco e il verde del quartiere di Gacchetto; la riqualificazione dello specchio d'acqua e la graduale sostituzione delle robinie presenti nelle adiacenze del laghetto con messa a dimora di latifoglie, tolleranti dell'ombra e a rapido accrescimento; la riqualificazione dei percorsi pedonali esistenti di collegamento. Lungo il fosso della Bardena (percorso basso) e verso la collina del Monteferrato (percorso alto), lungo il corso della Bardena va garantito il controllo fito-sanitario delle piante monumentali di leccio e roverella, e operato l'impianto di ontano nero nelle aree spondali degradate.

Per la parte bassa del parco si prevede la guardiania e regolamentazione del pubblico accesso con apertura e chiusura del medesimo.

Parco bosco di Poggio alto: gli interventi devono essere orientati alla fruizione per le attività di tempo libero con il ripristino dei sentieri in terra battuta o altro materiale permeabile per percorsi pedonali, ciclabili, a cavallo e la creazione di punti sosta attrezzati per pic-nic e percorsi ginocchi. Le aree da attrezzare eventualmente per il gioco e lo sport vanno ubicate in prossimità del laghetto, da riqualificare e utilizzare per pesca sportiva, e possono comprendere, oltre a prati di gioco liberi, altre attrezzature: piccolo maneggio per ragazzi, minigolf, campi scuola, percorsi didattici. I manufatti di servizio alle attività e gli infissi dovranno essere realizzati esclusivamente in legno, i tetti a falda coperti con coppi e tegole in laterizio. Oltre all'avviamento all'alto fusto dei boschi cedui devono essere previsti interventi di ripulitura del sottobosco delle fustie di conifere per favorire la fruizione.

Parco bosco della Corsa e della Rimembranza: gli interventi devono portare alla creazione o sistemazione di sentieri pedonali e ciclabili in terra battuta o altro materiale permeabile, di alcuni punti sosta attrezzati per pic-nic, di radure per il gioco libero e "percorsi vita". Cestini portarifiuti devono essere previsti lungo i percorsi e nelle aree attrezzate. Tutti gli edifici e i manufatti localizzati all'interno dei perimetri del parco bosco sono soggetti ad interventi di risanamento conservativo e di restauro. Si prevede la guardiania e la regolamentazione del pubblico accesso con chiusura ed apertura. Nel parco bosco della Rimembranza, da recingere su tutti i lati, andranno ricostruiti l'antica passerella sull'Ombrone e il percorso che porta alla villa di Poggio a Caiano.



Hanno destinazione d'uso Pp "parcheggi a raso" le p.lle 117,115.

## Art. 58 - Parcheggi a raso (Pp)

Per parcheggio si intende uno spazio scoperto destinato alla sosta delle auto.

I parcheggi possono configurarsi come piazze e come zone filtro (a servizio di giardini, parchi, impianti sportivi). Per assumere tale ruolo i parcheggi dovranno possedere i requisiti descritti nei successivi commi.

Quando non espressamente previste dal R.U., le aree a parcheggio pubblico dovranno essere collocate in adiacenza alle strade, immediatamente accessibili e visibili dalle stesse. Parcheggi pubblici con caratteristiche diverse potranno essere ammessi solo eccezionalmente negli ambiti di ristrutturazione (ri), su valutazione del Comune in merito alla necessità della scelta e alla funzionalità per l'uso pubblico della soluzione adottata. Gli interventi dovranno essere autorizzati previa stipula di convenzione come disposto dall'art. 30, 7° comma. La convenzione potrà altresì disciplinare il mantenimento della proprietà privata, ma con uso pubblico, solo per standards urbanistici di singole unità immobiliari di superficie non inferiore a 1000 mq.

Nei parcheggi la superficie deve essere omogenea ed avere un livello diverso da quello della strada, l'alberatura sempre presente (alberi d'alto fusto) deve avere un impianto regolare, i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta. La superficie dei parcheggi deve essere semipermeabile (salvo diversa indicazione delle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento") con margine segnato da impianti vegetazionali (siepi, filari o barriere). Il trattamento delle superfici si può diversificare secondo gli usi e la dimensione: in caso di parcheggi a servizio di impianti sportivi, parchi ed aree dove si svolgono manifestazioni spettacolari, il terreno di superficie va stabilizzato e trattato con autobloccanti inerbiti (la percentuale di superficie inerbita non deve essere inferiore al 60% dell'intera superficie).

Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

Per le specie arboree e arbustive da utilizzare vale l'elenco della "Guida agli interventi sugli spazi verdi".

Hanno destinazione d'uso Vp3 "Parchi e giardini storici" le p.lle 26, 153, 150, 252, 3.

## Art. 55 - Parchi e giardini storici (Vp.3)

1. Si definiscono parchi e giardini storici giardini di case, palazzi e ville, parchi, orti botanici, aree archeologiche, spazi verdi dei centri storici, viali.
2. E' possibile il convenzionamento con l'Amministrazione comunale per l'eventuale utilizzazione pubblica di parchi e giardini storici. Essa dovrà limitarsi ad attività, come la sosta od il passaggio, che non richiedono attrezzature particolari. Devono essere comunque esclusi da una frequentazione intensa gli ambienti particolarmente fragili e assicurate costantemente sorveglianza e manutenzione.
3. Per le modalità di intervento valgono le indicazioni della Carta dei giardini storici redatta dall'ICOMOS e registrata nel dicembre 1982.
4. Qualora una o più architetture vegetali presenti nella proprietà privata vengano riconosciute quali beni culturali e ambientali, il proprietario é tenuto a seguire le disposizioni di legge in ordine alla loro manutenzione, conservazione e sostituzione.
5. Elenco di parchi, giardini e alberature di interesse storico:
  - parco di villa Niccolini - via del Bisenzio a S.Martino
  - parco ex villa Kossler - via Bologna n.100
  - parco di Palazzo Buonamici - piazza Buonamici
  - parco delle Pavoniere
  - parco della Corsa
  - parco della Rimembranza
  - parco di Villa Fiorelli
  - parco di villa Maria Assunta - ex Istituto Celestini
  - giardino di piazza Mercatale
  - giardino di palazzo Goggi-Marcovaldi - via Mazzini n.33
  - giardino di S.Caterina
  - giardino e chiostro di S. Agostino
  - giardino di palazzo Crocini
  - giardino di palazzo Salvi-Cristiani - piazza degli Innocenti n.3
  - giardino di villa Borsini - via F. Ferrucci
  - giardino di villa Martelli - via Longobarda
  - giardini dei bastioni delle mura
  - orti di S. Niccolò
  - orti di S. Vincenzo
  - chiostro di S.Stefano
  - chiostro di S. Domenico
  - cimitero della Misericordia - alberature interne
  - Cascine di Tavola: filari alberati presenti nell'area

## 5.2 Provenienza

I beni in oggetto sono pervenuti alla proprietà con:

- Atto di Compravendita, del Notaio Francesco De Luca di Prato del 12/04/2006, rep. n. 148.185, raccolta n.18.554, registrato a Prato il 19/04/2006 al n. 3338.

L'atto di compravendita è riportato in Allegato 8.6 alla presente relazione.

## 5.3 Elenco formalità conservatoria Registro Immobiliare

L'elenco delle formalità effettuato per soggetto xxxx e per unità immobiliare (a campione è stata scelta una porzione di fabbricato in particolare F.103, P.lla 21 sub.2), riportate in Allegato 8.7, evidenzia per ordine cronologico dopo il sopracitato atto di compravendita le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2006 - Registro Particolare 3754 Registro Generale 13637  
Pubblico ufficiale DE LUCA FRANCESCO Repertorio 149063/18809 del 31/07/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2008 - Registro Particolare 5528 Registro Generale 9515  
Pubblico ufficiale LO SCHIAVO GIANCARLO Repertorio 17443/11820 del 03/07/2008  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI CONSORZIO
- ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/2009 - Registro Particolare 450 Registro Generale 2916  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 1167 del 20/02/2009  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2012 - Registro Particolare 2630 Registro Generale 3680  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP PRESSO TRIB PRATO Repertorio 1503/2012 del 28/03/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/01/2013 - Registro Particolare 450 Registro Generale 686  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PRATO Repertorio 80/12 del

18/10/2012

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

La costituzione del consorzio idrico è riportata in Allegato 8.8.

La convenzione stipulata nel 1998 tra Comune e la società ----- (venditrice alla società xxxx) è riportato in allegato 8.9.



## **6 Il futuro delle Cascine di Tavola e la stima economica**

Il compito di stabilire il valore di un complesso immobiliare di notevole importanza storica, come illustrato nel capitolo 2, è certamente arduo. Si pensi infatti che la vicina Villa di Poggio a Caiano, insieme ad altre ville medicee, è stata recentemente (giugno 2013) inserita tra i Beni dell'UNESCO e la Fattoria delle Cascine una volta restaurata potrebbe essere aggiunta a tale prestigioso elenco.

E' certamente difficile pensare alle destinazioni d'uso compatibili con le specificità del complesso immobiliare. Sicuramente una funzione ricettiva ma anche sociale, visto che il complesso è visto come un bene collettivo dall'opinione pubblica. Dai documenti esaminati e dal colloquio avvenuto in data 06/05/2013 con il dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Prato Arch. ----- è emerso come non sia possibile riattivare il Piano di recupero così com'è, e ci si trova pertanto, dopo il dissequestro, di fronte ad una pagina bianca, dove tutte le funzioni e destinazioni d'uso devono e possono essere ripensate. Molto probabilmente la destinazione d'uso residenziale privata, che ha suscitato molte polemiche da parte dell'opinione pubblica (stampa, comitati civici, Legambiente, Italia Nostra, etc...) dovrà essere abbandonata.

Sicuramente potrà essere conservata la funzione ricettiva e sociale, magari a servizio del Parco della Piana che costituisce un sistema complesso di elementi agricoli, culturali e socio-economici che comprende il parco delle Cascine di Tavola e la città etrusca di Gonfienti. La Fattoria Medicea trovandosi in posizione baricentrica rispetto al Parco della Piana, potrebbe diventare il centro di iniziative quali quelle dell'Agricoltura biologica, del cosiddetto Kilometro Zero, di attività di allevamento, di Fattoria Didattica, di Museo della civiltà Contadina, di Museo dell'antico sistema delle gore pratesi, e altro ancora. Si potrebbe inoltre pensare di creare un centro di eccellenza del "buon gusto", nel settore dell'enogastronomia e dell'agricoltura di interesse regionale se non addirittura nazionale. In tal senso potrebbe anche esservi la possibilità di un serio interesse pubblico (Comune, Provincia, Regione, Ministero dell'Agricoltura e dei Beni Culturali) in quanto oltre a salvare un monumento storico seguirebbe anche uno sviluppo economico.

Nella valutazione che segue si prevede di destinare i corpi di fabbrica Cascina, Magazzino dei Risi e Tinaia, Mulino e Brillatoio, ad uso turistico-ricettivo e lo Stallone ad uso museale. In particolare nella valutazione si considera di cedere il fabbricato Stallone una volta restaurato al Comune/Provincia/Regione per farne un museo, a scapito degli oneri di urbanizzazione e costruzione.

Le superfici "convenzionali" dei vari corpi di fabbrica secondo il rilievo dello stato attuale risultano:

Fabbricato	Superficie [mq]
Cascina	5341
Stallone	2296
Magazzini dei Risi e Tinaia	2277
Mulino e Brillatoio	1238
<b>TOTALE</b>	<b>11152</b>

La superficie dei terreni di pertinenza della Fattoria è circa 10 ettari.

Per la stima dei prezzi unitari si utilizzano le seguenti fonti:

- Scenari Immobiliari (S.I.), istituto indipendente di studi e di ricerche che analizza i mercati immobiliari in Italia ed in Europa, con sede a Milano, in via Bertini 3/a e a Roma in via Megalotti 15.
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), istituto dell'Agenzia del Territorio che rileva ed elabora le informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari con sede a Roma, in Largo Leopardi 5.

Vista la contiguità del complesso immobiliare con il comune di Poggio a Caiano, si scelgono i valori riferiti a tale zona per immobili di tipo residenziale di pregio.

Da "Scenari Immobiliari" (di seguito abbreviato S.I.) si ricava un prezzo che oscilla tra 2.150 €/mq e 4.400 €/mq:

	MIN	MAX	VMF
PREZZI (€/Mq)	2,150	4,400	3,100
CANONI (€/Mq/Anno)	86	212	136

MIN = Minimo MAX = Massimo VMF = Valore di massima frequenza  
Aggiornato a Luglio 2013

Il presente documento non costituisce e non è in alcun modo assimilabile ad una perizia/valutazione immobiliare. Ai sensi della normativa vigente è vietata qualsiasi riproduzione e/o utilizzo da parte di terzi con qualsivoglia modalità.  
Scenari Immobiliari non assume responsabilità circa l'utilizzo dei dati esposti.

Dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" (di seguito abbreviato OMI) dell'Agenzia del Territorio si ricava un prezzo a mq che oscilla tra 2.500 €/mq e 3.100 €/mq per abitazioni civili.

[Home](#) | [Contatti](#) | [Mappa del sito](#) | [RSS](#) | [English](#) | [Area Riservata](#)

Cerca:

[L'Agenzia](#) | [Il tuo profilo fiscale](#) | [Cosa devi fare](#) | [Strumenti](#) | [Documentazione](#) | [Servizi online](#)

[Ti trovi in: Home](#) - [Documentazione](#) - [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni immobiliari](#) - [Banca dati delle quotazioni immobiliari](#) - [Risultato](#)

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2**

**Provincia:** PRATO  
**Comune:** POGGIO A CAIANO  
**Fascia/zona:** Centrale/POGGIO A CAIANO - POGGETTO (ZONA UNICA)  
**Codice di zona:** B1  
**Microzona catastale n.:** 1  
**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	NORMALE	2100	2700	L	10,8	13,8	N
Abitazioni civili	Ottimo	2500	3100	L	12,8	16	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	2200	L	7	10,2	N
Box	NORMALE	950	1200	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	600	900	L			
ville e Villini	NORMALE	2000	2800	L	10,8	14,4	N

Data, da una parte, la notevole vastità dell'intervento, che ovviamente sconta un prezzo minore rispetto ai picchi (che si verificano per interventi commercialmente più appetibili), e dall'altra il pregio notevole dell'intervento, si adotta un valore medio di 3.037 €/mq pari alla media delle medie dei due istituti di rilevazione, con una variazione di +/- 5%, ovvero variabile fra 2.885 €/mq e 3.189 €/mq.

Per quanto riguarda i terreni, il valore dipende dal tipo di coltivazione. La fonte S.I. fornisce (dati al giugno 2012):

Prezzi euro/ettaro dei terreni agricoli, giugno 2012					
REGIONE	PROVINCIA	Comune	sMin giugno 12	sMax giugno 12	sVmf giugno 12
Toscana	Prato	PRATO	20.210	28.100	22.810
<i>Fonte: Scenari immobiliari</i>			<b>fMin giugno 12</b>	<b>fMax giugno 12</b>	<b>fVmf giugno 12</b>
			20.800	29.210	24.460
<b>Legenda</b>			<b>uMin giugno 12</b>	<b>uMax giugno 12</b>	<b>uVmf giugno 12</b>
S=SEMINATIVO			16.840	29.210	25.160
F=FRUTTETO					
U=ULIVETO			<b>bMin giugno 12</b>	<b>bMax giugno 12</b>	<b>bVmf giugno 12</b>
B=BOSCO			4.680	6.290	5.610
V=VIGNETO					
			<b>vMin giugno 12</b>	<b>vMax giugno 12</b>	<b>vVmf giugno 12</b>
			16.840	28.350	22.680

Si sceglie un valore intermedio pari a €15.000/ha

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il costo di vendita, una volta restaurato il complesso, oscilla tra un valore massimo di 3.189 €/mq e un valore minimo di 2.885 €/mq per gli edifici destinati ad attività ricettiva ed è pari a 15.000 €/ha per i terreni di pertinenza.

Pertanto, considerando che lo stallone verrebbe ceduto al Comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la superficie "vendibile" è pari a  $11152\text{mq} - 2296\text{mq} = 8856\text{mq}$

- Prezzo di vendita fabbricati [A]
  - nel caso di massimo prezzo di vendita:  $3.189 \text{ €/mq} \cdot 8856\text{mq} = \text{€ } 28.241.784,00$
  - nel caso di minimo prezzo di vendita:  $2.885 \text{ €/mq} \cdot 8856\text{mq} = \text{€ } 25.549.560,00$
- Prezzo di vendita terreni [A']:  $15.000 \text{ €/ettaro} \cdot 10\text{ha} = \text{€ } 150.000,00$

Al costo di vendita dove essere sottratto il costo di restauro e ristrutturazione assunto pari a 1.500 €/mq e calcolato su tutta la superficie, compresa dunque anche quella dello Stallone

- Costo di ristrutturazione e restauro [B]:  $1.500 \text{ €/mq} \cdot 11152\text{mq} = \text{€ } 16.728.000,00$
- L'utile d'impresa [C], assunto pari al 15% sul prezzo di vendita vale:
  - nel caso di massimo prezzo di vendita:  $15\%(\text{€}28.241.784+\text{€}150.000) = 4.258.767$
  - nel caso di minimo prezzo di vendita:  $15\%(\text{€}25.549.560+\text{€}150.000) = 3.854.934$

Il prezzo quindi che un operatore sarà presumibilmente disposto a pagare per l'acquisto del complesso immobiliare così com'è oggi vale:

- nel caso di massimo prezzo di vendita  
 $[A]+[A']-[B]-[C] = \text{€}28.241.784+\text{€}150.000-\text{€}16.728.000-4.258.767 = \text{€ } 7.405.017$
- nel caso di minimo prezzo di vendita  
 $[A]+[A']-[B]-[C] = \text{€ } 25.549.560+\text{€}150.000-\text{€}16.728.000-3.854.934 = \text{€ } 5.116.626$

Il valore medio risulta pertanto € 6.260.822 che viene arrotondato a **€ 6.260.000,00**

## 7 Riepilogo stima

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte il sottoscritto

### **ESPRIME IL PARERE**

che il più probabile valore di mercato da attribuire al complesso immobiliare della xxxx risulta pari a € 6.260.000,00 (seimilioniduecentosessantamila/00).

Prato, 18.11.2013

Il tecnico incaricato

Prof. Ing. Paolo Spinelli





## 8 Allegati

- 8.1 *Frontespizio Concessione Edilizia*
- 8.2 *Decadenza Permesso a Costruire*
- 8.3 *Parere Avv. -----*
- 8.4 *Estratto di mappa, planimetrie catastali, visure catastali*
- 8.5 *Certificato di destinazione urbanistica*
- 8.6 *Atto di compravendita*
- 8.7 *Elenco Formalità*
- 8.8 *Costituzione Consorzio Idrico volontario*
- 8.9 *Convenzione*

