

CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO  
DEGLI EX MAGAZZINI GENERALI DI PRATO**

**RELAZIONE**

Prof. Arch. Stefano Stanghellini



Novembre 2025



☆

*Il presente elaborato, redatto dal prof. arch. Stefano Stanghellini, espone i risultati delle indagini e delle elaborazioni svolte per la stima del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare di proprietà della Camera di Commercio di Pistoia-Prato denominato "Ex Magazzini Generali" situato in comune di Prato.*

## INDICE

PREMESSA.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	5
1.1. Identificazione catastale del complesso immobiliare e rilievo dell'area.....	5
1.2. Situazione edilizia.....	11
1.3. Situazione urbanistica.....	12
2. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	17
2.1. Caratteristiche estrinseche.....	17
2.2. Caratteristiche intrinseche.....	21
3. QUESITO ESTIMATIVO, CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA.....	26
3.1. Quesito estimativo.....	26
3.2. Ipotesi trasformativa assunta alla base della stima.....	27
3.3. Criterio e procedimento estimativi.....	29
3.4. Assunzioni generali.....	30
4. INDAGINI DI MERCATO.....	32
4.1. Contesto economico.....	32
4.2. Valore di mercato dei fabbricati.....	33
4.2.1. Fonti indirette.....	33
4.2.2. Fonti dirette.....	36
4.3. Costi di costruzione di edifici industriali e direzionali.....	40
5. STIMA DEL "VALORE DI MERCATO" PER "VALORE DI TRASFORMAZIONE".....	43
5.1. Definizione dell'ipotesi di trasformazione.....	43
5.2. Valori unitari e input assunti a fini di stima.....	44

## PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI EX MAGAZZINI GENERALI DI PRATO

5.2.1.	Valore di mercato del complesso immobiliare post-trasformazione .....	44
5.2.2.	Costo di recupero .....	44
5.2.3.	Contributo di costruzione .....	44
5.2.4.	Spese tecniche .....	44
5.2.5.	Allacciamenti .....	45
5.2.6.	Imprevisti .....	45
5.2.7.	Spese di commercializzazione .....	45
5.2.8.	Profitto dell'imprenditore/trasformatore .....	46
5.2.9.	Oneri finanziari .....	46
5.2.10.	Saggio di attualizzazione .....	47
5.3.	Elaborazione della stima .....	48
6.	CONCLUSIONI .....	50





## PREMESSA

Lo scrivente Prof. Arch. Stefano Stanghellini, già Ordinario di Estimo nell'Università IUAV di Venezia, iscritto all'Albo degli Architetti di Bologna al n. 641, con studio in Bologna, via Cesare Battisti 1, è stato incaricato dalla Camera di Commercio di Pistoia-Prato di procedere alla redazione di una "Perizia giurata di stima attestante il valore di mercato degli Ex Magazzini Generali di Prato".

L'incarico è stato conferito dal RUP Dott. Francesco Toni in data 21 ottobre 2025 in seguito alla trattativa diretta avvenuta sulla piattaforma Start gestita dalla Regione Toscana (CIG B897DD19D3).

Ai fini dello svolgimento dell'incarico l'Ente committente ha messo a disposizione dello scrivente la seguente documentazione:

- Studio Mazzei, Elaborati grafici di progetto, gennaio 1969;
- Prof. Dott. Velio Mazzei, "Fabbricato per i Magazzini Generali di Prato", 6 aprile 1970;
- Comune di Prato, "Dichiarazione per l'uso di locali a carattere industriale", 6 agosto 1970;
- Comune di Prato, "Dichiarazione di abitabilità", 11 dicembre 1970
- Corrispondenza intercorsa tra RFI – Ferservizi Spa e CCIAA in merito alle aree del raccordo ferroviario: lettere del 23.04.2007, 10.05.2007, 11.02.2009, 10.04.2009, 17.01.2012;
- Convenzione tra CCIAA Prato e RFI del 26 settembre 2019;
- Geom. Carlo Innocenti, "Descrizione sommaria", 1 settembre 1997;
- Catasto dei Fabbricati, Planimetrie catastali in scala 1:500 del 6.08.1999;
- Geom. Domenico Bignami, "Perizia giurata di stima", 18 dicembre 2014;
- Geom. Giacomo Cipriani, "Relazione tecnico-descrittiva delle procedure di rilevamento e delle risultanze del rilievo dell'area attualmente occupata dai Magazzini Generali", 24 marzo 2016.

Nel corso dell'attività svolta lo scrivente ha acquisito autonomamente la seguente documentazione:

- Catasto del Terreni del Comune di Prato, Estratto di mappa e visure catastali;
- Catasto dei Fabbricati del Comune di Prato, Visure catastali;
- Comune di Prato, "Regolamento edilizio";
- Comune di Prato, Piano Operativo, Tavole contenenti le "Strategie del Piano", fa cui "Tavola unica, Strategie del Piano: la demineralizzazione";

- Comune di Prato, " Piano Operativo, Tavola 32, Disciplina dei suoli e degli insediamenti";
- Comune di Prato, Piano Operativo, "Norme Tecniche di Attuazione";
- Comune di Prato, Piano Strutturale 2024, "Le attività economiche e la funzione residenziale nel sistema pratese: struttura, dinamiche e prospettive", Contributo di IRPET;
- IRPET, "Un'analisi del fabbisogni professionali del sistema locale di Prato", Firenze 2023.

Lo scrivente, che già aveva preso preventiva visione del complesso immobiliare in occasione di un sopralluogo effettuato in data 5 agosto 2025, dopo aver esaminato la documentazione ricevuta dall'Ente committente, analizzate le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, effettuate le necessarie ricerche relative ai paramentri tecnici ed economico-finanziari da considerare, ha redatto la presente relazione di stima in cui è illustrata la metodologia seguita ed è esposto il valore individuato.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

### 1.1. Identificazione catastale del complesso immobiliare e rilievo dell'area

Il lotto su cui insiste il complesso edilizio oggetto di stima è rappresentato al Catasto dei Terreni del Comune di Prato nel Foglio di mappa 53, particella 654, ente urbano, superficie 13.127 mq (Allegato 1).

Adiacenti al lotto e rappresentati nel medesimo Foglio di mappa si trovano due appezzamenti di terreno che meritano di essere segnalati:

- la particella 1356, area urbana, superficie 181 mq, intestata a FS Sistemi Urbani Spa;
- la particella 1357, area urbana, superficie 1.426 mq, anch'essa intestata a FS Sistemi Urbani Spa.

Queste aree, che erano state concesse da RFI alla CCIAA in occasione della stipula del contratto n. 56/1988 funzionale a dotare i Magazzini Generali di un raccordo ferroviario allacciato alla Stazione di Prato Centrale, attualmente sono unite alle aree di proprietà della CCIAA che formano il piazzale dei Magazzini Generali e racchiuse in esso da una unica recinzione. Il contratto relativo al raccordo ferroviario è cessato nel 2005. Successivamente una piccola porzione della particella 1357 è stata utilizzata da RFI per il ripristino degli impianti ferroviari. RFI è disponibile a vendere alla CCIAA di Prato la prima particella e la porzione maggioritaria della seconda, aventi la superficie complessiva di circa 1.270 mq (fonte: Convenzione CCIAA / RFI del 26.09.2019).

In data 24.03.2016, per incarico della CCIAA di Prato, il Geom. Giacomo Cipriani ha eseguito il rilievo del lotto e dei fabbricati di proprietà dell'Ente committente, riscontrando che *"la recinzione attuale non corrisponde alla proprietà, infatti il confine con le ferrovie non è materializzato dalla recinzione"*. Nel rilievo eseguito sono distinte *"l'area del lotto Magazzini e quella del lotto Uffici"*, le quali *"sono calcolate al netto della proprietà delle ferrovie"*.

L'area del lotto Magazzini misura 11.685 mq e quella del lotto Uffici 1.621 mq, cosicché la superficie totale dell'area di proprietà della CCIAA risulta essere di 13.306 mq, leggermente superiore (+179 mq) a quella risultante al Catasto dei Terreni. Non essendo il Catasto probatorio, a fini di stima si assumerà pertanto la superficie fondiaria di 13.306 mq.

Aggiunge il tecnico rilevatore che *"Il frazionamento protocollo n. 223663 del 1989 [...] risulta essere errato, ovvero le mutue distanze tra i punti fiduciali sono sbagliate. Questo potrebbe portare a risultati contrastanti in caso si dovesse procedere al riconfinamento con le ferrovie per determinare l'esatta posizione del confine. [...] L'edificio rappresentato nell'estratto di mappa catastale non coincide con quello reale, in particolare si evidenzia che il lato nord (verso la ferrovia) è completamente errato."*

Il Geom. Cipriani calcola infine l'area coperta dell'edificio Magazzini (7.087,88 mq), l'altezza dell'edificio Magazzini (9,49 ml) e il volume del solo edificio Magazzini (67.263,98 mc).

Nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Prato, al Foglio 53, particella 654, il complesso edilizio figura composto da due unità immobiliari urbane identificate come segue (Allegato 1):

- l'unità immobiliare principale, con indirizzo via Sebastiano Nicastro n. 7 piani T-4, è identificata come subalterno 1, rendita 35.893,75 euro, cat. D/7. Appartengono alla categoria D/7 i *"Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"*;
- l'ulteriore unità immobiliare, con indirizzo via Sebastiano Nicastro n. 7, piano 2, è identificata come subalterno 2, rendita 635,24 euro, cat. A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 4, consistenza 6 vani (110 mq escluse aree scoperte).

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI EX MAGAZZINI GENERALI DI PRATO

Tabella 1. Visura al Catasto dei Terreni del Comune di Prato

Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Sup. catastale	R. Dominicale R. Agrario		Intestati
					mq	euro	euro	
53	654		Ente urbano		13.127			CCIAA di Pistoia e Prato
53	1356		Area urbana		181			FS Sistemi Urbani
53	1357		Area urbana		1.426			FS Sistemi Urbani

Tabella 2. Visura al Catasto dei Fabbricati del Comune di Prato

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Intestati
					mq	vani	euro	
53	654	1	D07 - Fabb. per attività industriale				35893,75 via S. Nicastro 7 - P. T-4	CCIAA di Pistoia e Prato
53	654	2	A03 - Ab. tipo economico	4	110	6	635,24 via S. Nicastro 7 - P. 2	CCIAA di Pistoia e Prato

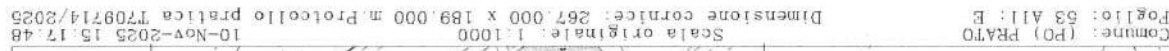


Prof. Arch. Stefano Stanghellini

Studio: via Cesare Battisti, 1 – 40123 Bologna | tel. e fax 051 221108 | p. iva 04187890373 | c.f. STN SFN 49E07 D613J cell. 348 3384302 | PEC stefano.stanghellini@archiworldpec.it | mail stanghellini@territorioemercati.it



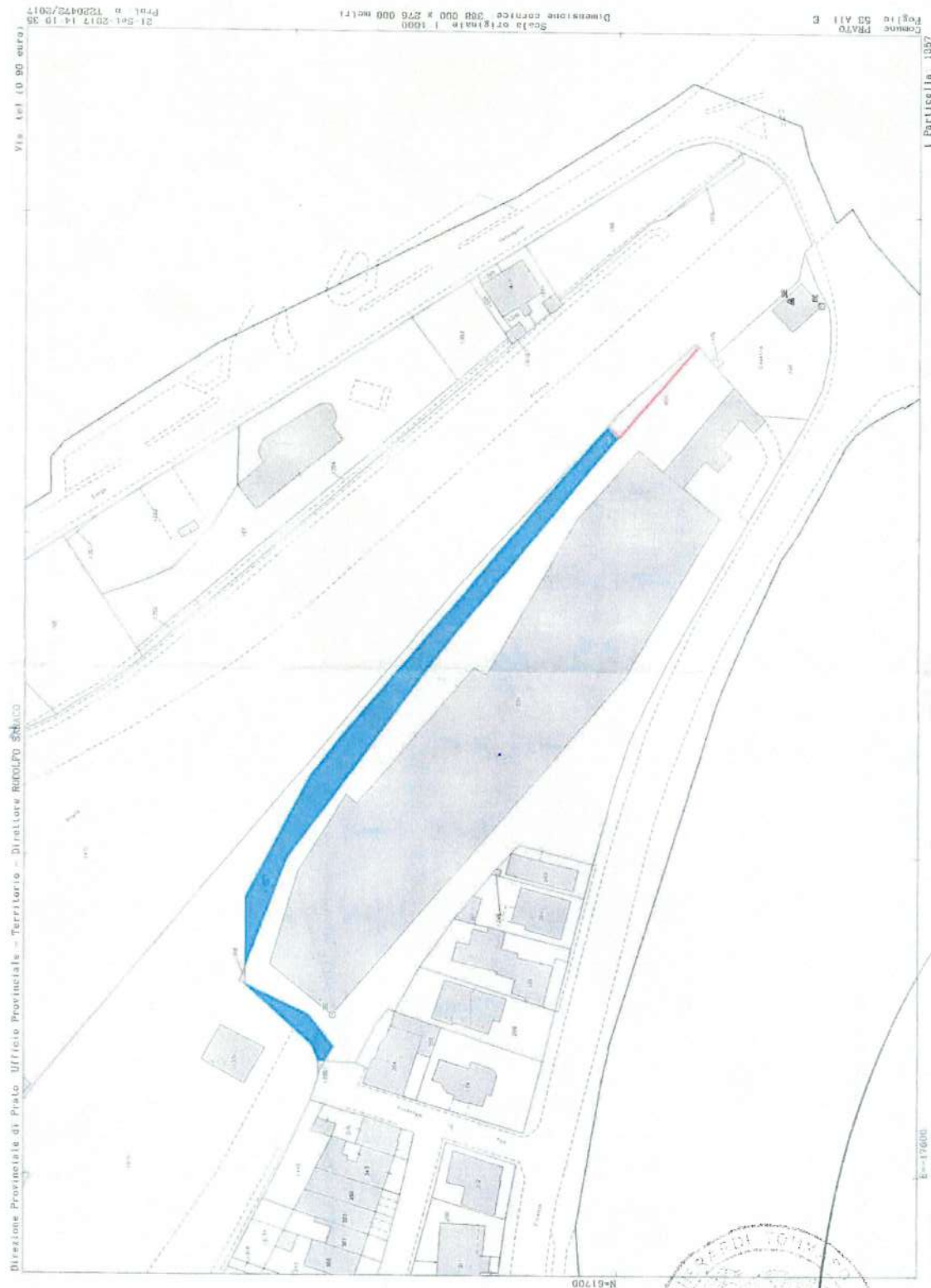
**Figura 1. Catasto dei Terreni del Comune di Prato. Estratto del Foglio di mappa 53**



Studio: via Cesare Battisti, 1 – 40123 Bologna | tel. e fax 051 221108 | p. iva 04187890373 | c.f. STN SFN 49E07 D613J cell. 348 3384302 | PEC stefano.stanghellini@archiworldpec.it | mail stanghellini@territorioemercati.it

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI EX MAGAZZINI GENERALI DI PRATO

**Figura 2. Convenzione CCIAA di Prato e RFI del 26.09.2019. Mappa con rappresentazione dei mappali 1356 e 1357 di proprietà FS Sistemi Urbani (campitura celeste) e segnalazione della porzione del mappale 1357 strumentale al servizio ferroviario (perimetro rosso)**

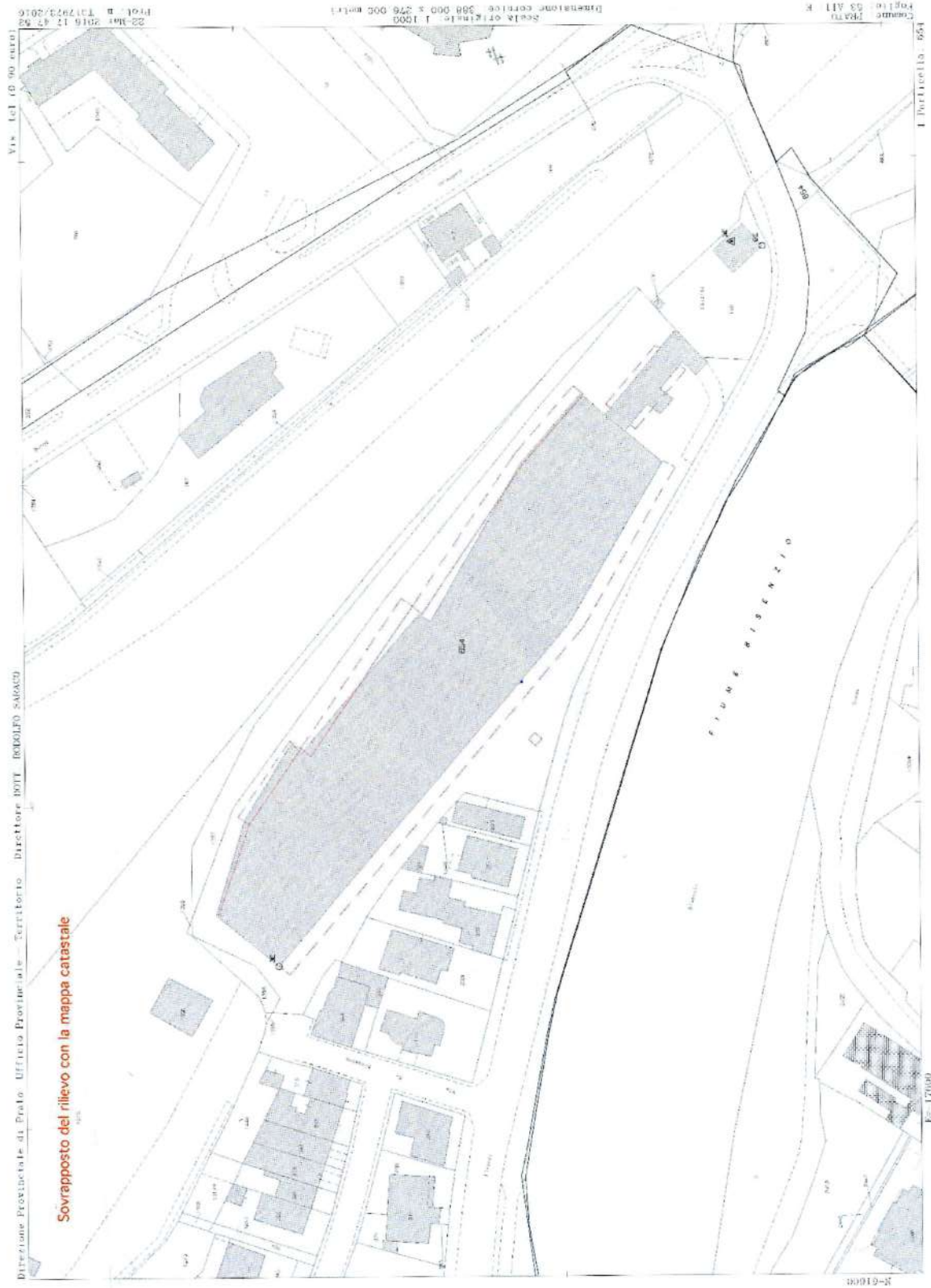


**Prof. Arch. Stefano Stanghellini**

Studio: via Cesare Battisti, 1 – 40123 Bologna | tel. e fax 051 221108 | p. iva 04187890373 | c.f. STN SFN 49E07 D613J cell. 348 3384302 | PEC stefano.stanghellini@archiworldpec.it | mail stanghellini@territorioemercati.it

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI EX MAGAZZINI GENERALI DI PRATO

Figura 3. Sovrapposizione del rilievo eseguito alla mappa catastale (elaborazione grafica Geom. Cipriani)



10

Prof. Arch. Stefano Stanghellini

Studio: via Cesare Battisti, 1 – 40123 Bologna | tel. e fax 051 221108 | p. iva 04187890373 | c.f. STN SFN 49E07 D613J cell. 348 3384302| PEC stefano.stanghellini@archiworldpec.it | mail stanghellini@territorioemercati.it



## 1.2. Situazione edilizia

Dalla documentazione ricevuta dall'Ente committente si evince che:

- il complesso edilizio è stato edificato in base alla licenza edilizia P.G. 23805 rilasciata dal Comune di Prato in data 3.02.1965 (fonte Geom. Bignami);
- in data 9.11.1967 è stato rilasciato il titolo per la variante edilizia P.G. 24799 (B. 873/67) presentata il 9.08.1967 (fonte Geom. Bignami);
- Comune di Prato, "Dichiarazione per l'uso di locali a carattere industriale", 6 agosto 1970, in cui il Sindaco "dichiara che la prima parte dell'edificio commerciale di nuova costruzione, da adibire a Magazzini generali della Città di Prato, composto di 5 magazzini ad uso di smistamento-deposito ed Uffici [...] può essere adibito all'esercizio dell'attività industriale-commerciale denunciata a partire dal 5/8/1970";
- in data 4.09.1998 è stata rilasciata sanatoria edilizia ex Art. 31 della Legge 47/1985 - P.G. 75547 (fonte Geom. Bignami);
- in data 16.04.1998 P.G. 031068 è stata presentata istanza ex Art. 26 Legge 47/1985 per opere interne ed installazione serbatoi (fonte Geom. Bignami);
- in data 14.05.1998 P.G. 037987 è stata presentata istanza ex Art. 26 Legge 47/1985 per opere interne ed installazione serbatoi (fonte Geom. Bignami).

Successivamente, secondo la fonte citata, non risultano essere state eseguite opere subordinate a titolo abilitativo edilizio.



### 1.3. Situazione urbanistica

Il Comune di Prato è dotato di Piano Strutturale e di Piano Operativo. Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Operativo sono state aggiornate in occasione della Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 20.01.2022. Con Delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 24.10.2024 l'efficacia delle previsioni con valenza quinquennale del Piano Operativo è stata prorogata per i successivi cinque anni, e cioè con decorrenza dal 14.11.2024 e fino al 15.11.2029.

Dall'esame degli elaborati del Piano Operativo pubblicati nel sito del Comune di Prato si evince quanto segue.

Nella tavola "Strategie del Piano. Gli ambiti strategici" il complesso immobiliare in esame figura all'interno dell' "Ambito strategico del Bisenzio". La tavola "Strategie del Piano. Sistema insediativo storico" mostra come il complesso immobiliare non figure incluso fra gli "edifici di pregio", né nella "archeologia industriale", né nel "produttivo tipologico". La tavola "Strategie del Piano. La città pubblica" evidenzia come al complesso immobiliare non sia attribuita una destinazione a servizi pubblici. La tavola "Strategie del Piano. La demineralizzazione" individua il complesso immobiliare come oggetto della "demineralizzazione delle aree produttive". Si segnala infine che il complesso edilizio non è incluso fra le "Aree di trasformazione".

Il complesso immobiliare ricade entro il perimetro del Territorio Urbanizzato, con assimilazione alla "zona territoriale omogenea B" relativa alle "zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A". È situato all'interno della Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) 2b "La Calvana: il Versante".

L'elaborato del Piano Operativo contenente la "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" nella tavola 32 identifica il complesso immobiliare nei tessuti riferibili a "urbanizzazioni contemporanee" con la sigla "TP1 Tessuto Produttivo" "con singoli edifici industriali-artigianali".

Quanto alle "Norme tecniche di attuazione", di seguito si riportano le principali norme che possiedono una qualche relazione con il complesso immobiliare oggetto di stima.

Art. 4: *"sono soggetti a permesso di costruire convenzionato [...] gli interventi che interessano una "Se" superiore a 2.000 mq", essendo la "Se" la "superficie edificabile (o edificata)" che comprende*



*“la somma delle superfici utili (SU) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell’edificio” e “la somma delle superfici accessorie (SA) di tutti i piani”.*

Art. 23. *“Miglioramento e valorizzazione delle risorse ambientali: condizioni alle trasformazioni”.* Nel punto 1.7. si stabilisce che: *“Gli interventi di NE Nuova Edificazione, RF e RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva, SE Sostituzione Edilizia, RU Ristrutturazione Urbanistica e AV addizione volumetrica, devono garantire una superficie permeabile come definita dall’art. 25 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 pari almeno al 25% della superficie fondiaria”.*

Art. 25. Le *“dotazioni minime per gli standard urbanistici”* nel caso degli *“interventi di RF e RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva, SE Sostituzione Edilizia, AV Addizioni Volumetriche [...] NE Nuova Edificazione, RU Ristrutturazione Urbanistica, sono da quantificarsi secondo i seguenti parametri [...]: “industriale e artigianale, commercio all’ingrosso e depositi commerciali: 15 mq/100 mq Sf”; “commerciale al dettaglio e somministrazione, direzionale compreso attività di servizio private [...]: 80 mq/100 mq “Se”.*

Le nuove dotazioni richieste devono tenere conto degli standard già sussistenti, realizzati nell’ambito dei pregressi interventi inerenti l’immobile.

Nelle zone omogenee B le dotazioni minime sono ridotte in misura del 50%. *“Per gli interventi di RIC comportanti incremento del carico urbanistico, anche per il tramite di mutamento della destinazione d’uso, le dotazioni minime richieste [...] sono ridotte del 50%”.* Queste ultime riduzioni *“concorrono con quelle già previste per le zone [...] B”.*

Nella *“UTOE 2b”* nel caso dei *“tessuti monofunzionali TP.1”* gli standard urbanistici possono essere monetizzati in misura del 50% qualora sia dimostrata la *“impossibilità obiettiva di reperimento delle aree, in relazione alla concreta situazione dei luoghi”.*

Art. 47 *“Parcheggi privati nel territorio urbanizzato”.* *“La realizzazione dei parcheggi privati [...] è prescritta per gli interventi di RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, ove comportante aumento del carico urbanistico, RF Ristrutturazione con fedele ricostruzione e RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva, SE Sostituzione Edilizia, NE Nuova Edificazione, RU Ristrutturazione Urbanistica.”*

Qualora realizzati a raso, i parcheggi [...] dovranno essere realizzati garantendo *“una superficie a verde minima del 35% rispetto alla complessiva superficie dell'area destinata a parcheggio”*.

Art. 48 *“Aree per la sosta di relazione per la destinazione d'uso commerciale”*. *“Le quantità di parcheggi per la sosta di relazione sono dovute nella misura stabilita dalla L.R. n. 62/2018 e ss.mm.ii e dal Regolamento di attuazione D.P.G.R. 23/R/2020 e ss.mm.ii. nonché dal Regolamento del Commercio comunale”*. *“I parcheggi per la sosta di relazione sono realizzati senza scomputo dagli oneri dovuti, integralmente reperiti all'interno degli edifici o dell'area di pertinenza degli stessi”*.

Art. 63 *“Disciplina degli insediamenti esistenti: disposizioni generali”*. Nel punto 4 si stabilisce che *“Fatte salve specifiche prescrizioni [...] le funzioni insediabili in ogni specifico tessuto sono individuate al Titolo VIII ‘Disciplina delle Funzioni’”*.

L'Art. 77 contiene la disciplina dei *“Tessuti urbani monofunzionali: industriale-artigianale TP.1”*, individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola *“Disciplina dei suoli e degli insediamenti”*.

Gli *“Interventi consentiti sugli immobili principali”* sono: *“MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa”*. Inoltre la *“realizzazione di nuova ‘Se’ internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti [è consentita] nei limiti del 15% della ‘Se’ esistente, con esclusione delle ipotesi di chiusura di logge e porticati. Independentemente dalla ‘Se’ esistente è ammesso l'incremento minimo di 25 mq di ‘Se’”*.

Sono inoltre consentiti interventi di *“RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione, a parità di ‘Se’ ”* e di *“NF a parità di ‘Se’ ”* e interventi di *“SE Sostituzione Edilizia anche con ampliamento fino al 40% della ‘Se’ esistente: tali interventi sono consentiti esclusivamente al fine di realizzare edifici con alte prestazioni energetiche di cui al D. Lgs. n. 28/2011 e al Regolamento Edilizio, migliorare il contesto ambientale circostante, la resilienza urbana, contribuire alla mitigazione delle isole di calore.”*

Le prescrizioni per gli interventi relativi agli edifici classificati TP.1 sono inoltre le seguenti:

- Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento: 50%,
- Altezza massima consentita: 35 m,

- Superficie permeabile minima del lotto fondiario: 35%,
- Superficie alberata minima della superficie permeabile: 50%.

Sugli immobili principali sono altresì consentiti: *“AV.2 - interventi di addizione volumetrica limitatamente agli edifici con funzione industriale-artigianale da realizzarsi fuori sagoma fino al limite del 20% della “Se” esistente e comunque non oltre il limite massimo di rapporto di copertura del lotto del 70%, senza mutamento della destinazione d’uso se non per esigenze strettamente funzionali all’attività”.*

Per quanto riguarda i “manufatti pertinenziali” gli interventi consentiti sono: MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, IP.2 (demolizione di pertinenze e loro ricostruzione anche in diversa collocazione), IP.3 (realizzazione di nuove pertinenze ai sensi degli artt. 135 e 136 L.R. n. 65/2014).

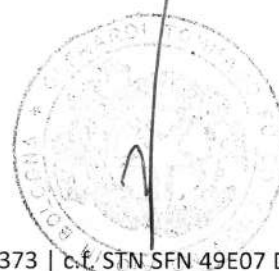
Il Titolo VIII contiene la “Disciplina delle funzioni”. In esso l’art. 152 definisce le “Categorie funzionali e loro articolazioni”. In tale contesto il punto 1.2. si occupa della categoria “I - Industriale e artigianale”. Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- “I.1” Produzione industriale e artigianale di beni o servizi, oppure trasformazione di beni, anche alimentari, agricoli e zootecnici; magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci);
- “I.2” Attività secondarie compatibili con le attività non produttive anche in forma di coworking di cui al Regolamento Edilizio;
- “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto.

Nella categoria “I.1” sono comprese tutte quelle attività connesse alla produzione come ad esempio: laboratori per ricerca e sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e commerciali, abitazioni di servizio e di guardiania.

Si richiama anche la norma riportata al punto 1.4. “CD - Commerciale al dettaglio”. Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- “CD.1” Commercio in grandi strutture di vendita;



- "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita;
- "CD.3" Commercio in esercizi di vicinato;
- "CD.4" Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche, fast-food e locali consimili, bar, birrerie, pub e locali consimili;
- "CD.5" Distribuzione di carburanti (stazioni di servizi).

È fatta salva la disciplina che regola l'insediamento delle destinazioni commerciali (Regolamento del Commercio del Comune di Prato).

L'Art. 154 contenente "Limitazione all'insediamento di nuove funzioni articolato per singole UTOE" nella UTOE 2b esclude la funzione "CD.1 - Commercio in grandi strutture di vendita".

L'Art. 155 recante "Ulteriori limitazioni all'insediamento di alcune funzioni per singoli tessuti nel territorio urbanizzato" riporta, per le aree e gli edifici variamente tipizzati, le *"funzioni escluse a seguito di cambio di destinazione d'uso"*. A differenza delle aree e degli edifici diversamente tipizzati, nelle "Urbanizzazioni contemporanee" per gli edifici classificati "TP.1" non sono indicate "funzioni escluse".





## 2. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

### 2.1. Caratteristiche estrinseche

Il complesso immobiliare denominato "Ex Magazzini Generali" (in sigla "Ex MMGG") si trova all'interno del territorio urbanizzato del Comune di Prato, a sud-est rispetto al Centro storico, in un'area di forma assimilabile al rettangolo, racchiusa tra via Firenze e il fascio dei binari ferroviari della direttrice Firenze-Bologna.

La sua edificazione in un'area già di proprietà delle Ferrovie, acquistata dalla CCIAA di Prato proprio in adiacenza agli impianti ferroviari per agevolare la costruzione di binari di raccordo, si completò nel 1970.

Il complesso immobiliare è situato in corrispondenza del nodo viario formato da viale della Repubblica (importante asse di penetrazione nella città dal sistema della grande viabilità extraurbana), via Firenze (che conduce alla Stazione ferroviaria e poi al centro cittadino dopo aver fiancheggiato una zona di edifici residenziali e lo stadio), viale Alcide de Gasperi (che serve a sud l'insediamento interportuale pratese), il sottopasso della ferrovia tramite il quale via Firenze prosegue verso sud in direzione di Calenzano e dell'Autostrada del Sole, e verso via Borgo Valsugana la quale serve gli insediamenti residenziali della parte orientale del territorio urbanizzato pratese racchiuso tra il corso del fiume Bisenzio e le pendici appenniniche della Calvana. Elevata è quindi l'accessibilità veicolare dell'area dal punto di vista urbano e territoriale. I principali assi viari appena richiamati sono inoltre serviti da varie linee del trasporto pubblico.

Sotto il profilo ambientale, la localizzazione del complesso immobiliare è caratterizzata dalla prossimità alla fascia fluviale del Bisenzio, posta ad ovest di esso al di là dei tracciati di via Firenze e viale Alcide de Gasperi. In corrispondenza del complesso immobiliare la fascia fluviale è qualificata da ampi spazi di verde pubblico dotati di servizi e percorsi ciclopeditoni, fra cui la ciclovia Gino Bartali sulla sponda occidentale, mentre sul lato orientale una nuova ciclovia fianeggia via Firenze e viale de Gasperi.

La prossimità delle dotazioni pubbliche appena menzionate, insieme con la loro qualità paesaggistica, conferisce un importante pregio alla localizzazione. Sempre sotto il profilo ambientale, merita segnalare che il lato nord-orientale del complesso immobiliare in esame,



corrispondente al primo piano dei Magazzini, è penalizzato dall'adiacenza del fascio dei binari ferroviari, ma la prospicienza delle pendici appenniche attenua l'aspetto visivo di tale penalizzazione che permane tuttavia per l'aspetto acustico.

Al lotto su cui insistono gli "Ex MMGG" si accede da via Sebastiano Nicastro, una traversa di via Firenze, e dalla stessa via Firenze. Come già segnalato, il lotto ha una forma che approssima il rettangolo ed è pressoché interamente coperto dalle strutture edilizie. Il lato nord-orientale del lotto è posto in fregio al fascio dei binari ferroviari. Il lato sud-occidentale è quello in cui sono posti i punti di accesso al lotto da via Nicastro e da via Firenze. La parte occidentale del lotto in esame è separata da via Firenze da una porzione di tessuto urbano residenziale, densamente edificato, attraversato appunto da via Nicastro che da via Firenze conduce al lotto; la parte meridionale si dispone invece in fregio a via Firenze.

Nella "Relazione tecnica" redatta dal Prof. Arch. Velio Mazzei in data 6.04.1970 è riportato che *"l'area ove sorgono i Magazzini Generali ha una lunghezza di circa m. 240 per una larghezza variabile [...] tra i 50 e i 70 metri, ed è formata dalla scarpata del rilevato ferroviario e del terreno a valle fino a raggiungere via Firenze"*.

L'ubicazione e la forma del lotto hanno condizionato l'edificazione che vi è stata realizzata in occasione della costruzione dei Magazzini Generali. La parte occidentale del lotto, di gran lunga maggioritaria, è occupata dalle strutture edilizie dei magazzini i quali si ergono su due piani, mentre il corpo di fabbrica con gli uffici, che si eleva per quattro piani oltre al piano terreno, è posto sul limite occidentale, quello qualificato da un elevato grado di visibilità dall'esterno e di panoramicità.



*Figura 4. Localizzazione del complesso immobiliare nel contesto territoriale*





*Figura 5. Localizzazione del complesso immobiliare nell'ambito urbano di appartenenza*



## 2.2. Caratteristiche intrinseche

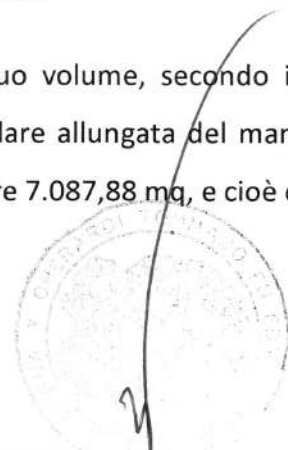
Il complesso immobiliare è formato da due corpi di fabbrica, attigui e connessi, che coprono gran parte del lotto su cui insistono.

Relativamente ai Magazzini, la "Relazione tecnica" del Prof. Mazzei riporta che *"la costruzione è interamente in cemento armato, con fondazioni su plinti e travi rovesce con murature esterne di tamponamento in mattoni pieni dello spessore di due teste. La copertura è con solaio in laterocemento di notevole spessore (cm. 20/22) e manto superiore di impermeabilizzazione in tre strati di cartone bituminato ed ultimo strato in lamierino di alluminio, con gli interposti strati di bitume a caldo. I Magazzini al piano terreno, che confina a nord col terrapieno, sono da questo separati dal muro di sostegno in cemento armato di adeguato spessore. La pavimentazione è in asfalto colato, gli infissi metallici, con vetrate, regolabili a persiane frangisole in alluminio anodizzato sul fronte a mezzogiorno. Tutti i Magazzini sono intonacati a perfetta regola d'arte e forniti di impianto di illuminazione e bocche antincendio."*

*"Opportune pensiline in ferro ed ondulux assicurano che tutte le operazioni di carico e scarico al di fuori dei Magazzini, avvengano sempre completamente al coperto, sia al piano del ferro che al piano strada."*

*"Gli automezzi hanno possibilità di accedere ai Magazzini con ingresso dalla via Nicastro, sulla quale si affaccia uno slargo antistante i magazzini. Da questo slargo, sul quale è sistemato l'impianto per la pesatura, ha inizio, sul fronte dei Magazzini, una strada che si estende per tutto il fronte dei Magazzini. Da questo slargo, sul quale è sistemato l'impianto per la pesatura, ha inizio, sul fronte dei magazzini, una strada che si estende per tutto il fronte dei magazzini; alla fine si trova un piazzale ampio che consente il parcheggio, l'inversione di marcia e l'accesso alla rampa che salendo al piano della ferrovia ruota intorno ai Magazzini per tornare al punto di partenza."*

I Magazzini costituiscono l'edificio di gran lunga maggiore ed il suo volume, secondo i rilievi effettuati dal Geom. Cipriani, è di 67.263,98 mc. La forma rettangolare allungata del manufatto accompagna la forma del lotto, di cui secondo la medesima fonte copre 7.087,88 mq, e cioè oltre la metà.





All'edificio si accede da via Nicastro e da via Firenze. Il percorso carrabile che gira tutt'intorno all'edificio serve la sequenza di portoni di accesso disposta lungo il piano terreno (lato via Firenze) e quella del piano primo (lato ferrovia): il piano primo si trova infatti ad una quota del terreno superiore, che il percorso carrabile raggiunge tramite le rampe poste in corrispondenza dei lati corti della pianta rettangolare.

Il corpo di fabbrica dei Magazzini è suddiviso in più ambienti e la sua superficie complessiva è di circa 13.500 mq (fonte Geom. Bignami). Essa incorpora due locali ad uso uffici, tra loro non comunicanti, di superficie rispettivamente di 164 mq e 70 mq.

La citata "Relazione tecnica" del Prof. Mazzei riporta che i Magazzini *"si sviluppano su due piani nettamente distinti:*

- a) *Una serie di n. 14 magazzini al piano del ferro, della larghezza di m. 14 ciascuno, serviti da un binario di raccordo con due diramazioni: essi hanno una superficie complessiva di mq. 7.200 circa, col pavimento ed altezza di piano caricatore, e con un fronte utile per il carico e lo scarico dei vagoni ferroviari di circa ml. 80. L'altezza libera è di m. 5 al di sotto delle capriate, e di oltre m. 6 tra capriata e capriata. I solai sono calcolati per un sovraccarico accidentale di Kg. 1.000/mq. e 4.000 Kg./mq. tenendo conto di un carico utile di Kg. 800 e 3.000 al mq. Aumentato di un quarto per sollecitazioni dinamiche;*
- b) *La corrispondente serie di n. 14 magazzini al piano strada ha una superficie circa di mq. 7.000 con un fronte utile per il carico e lo scarico degli automezzi di circa m. 200. L'altezza libera è di m. 6,00 al di sotto delle travi principali del solaio.*

*Si ha così un totale di mq. 14.200 di superficie, con un volume complessivo di circa 80.000 mc." "I locali destinati a Magazzini Generali hanno una superficie utile complessiva di circa mq. 14.000. [...] Sono distribuiti e disimpegnati in modo da consentire uno spedito funzionamento dei Magazzini stessi".*

Il volume complessivo di cui riferisce la "Relazione tecnica" (80.000 mc) è dunque di entità superiore a quello successivamente rilevato dal Geom. Innocenti (67.263,98 mc). La superficie dei Magazzini è invece pressoché coincidente: 14.200-14.000 mq nella "Relazione tecnica", 13.734 mq secondo l'altra fonte.



L'altro corpo di fabbrica ospita gli uffici. Esso è ubicato sul lato opposto all'ingresso da via Nicastro, ma con i suoi cinque piani si erge sul nodo viario di accesso alla città che è stato precedentemente descritto (viale della Repubblica, via Firenze, viale Alcide de Gasperi, sottopasso della ferrovia) e sulla fascia fluviale del Bisenzio.

La "Relazione tecnica" del Prof. Mazzei evidenzia che *"la costruzione [del fabbricato Uffici] è stata realizzata in modo da soddisfare razionalmente le esigenze degli operatori economici, degli uffici doganali e delle iniziative a favore dell'economia della zona che la Camera di Commercio ha il dovere di incoraggiare"*.

Segnala la "Relazione tecnica" che *"sono stati messi in opera due ascensori automatici veloci che consentono il rapido collegamento fra i vari piani sia per gli uffici doganali che per gli uffici del Magazzini Generali. La distribuzione dei vani e relativi servizi è stata realizzata in modo da poter fare assumere ad ogni piano l'aspetto e la funzione più adeguata possibile alla destinazione che di volta in volta verrà assegnata."*

*"La palazzina è composta da quattro piani fuori terra per complessivi vani 50. Ogni piano è dotato di servizi igienico-sanitari adeguati al numero dei vani e di tutti gli impianti necessari a rendere gli uffici ospitali. Inoltre esistono gli uffici per il dazio consumo, la centrale termica, in apposito locale staccato dagli uffici, i locali e gli spogliatoi, refettorio e servizi igienico-sanitari per il personale di fatica, gli uffici di portineria e per il corpo di guardia della Guardia di Finanza"*.

Dalla "Descrizione sommaria" del Geom. Innocenti si evincono le destinazioni e le superfici di ogni piano constatate nel 1997 per il corpo di fabbrica contenente gli Uffici, e cioè:

- piano terra: ingresso, locali ad uso ufficio e banca, per complessivi 108 mq;
- piano primo: locali ad uso uffici per 220 mq;
- piano secondo: locali ad uso uffici per 223 mq ed una abitazione di circa 95 mq;
- piano terzo e piano quarto: locali ad uso uffici, direzione Dogana, ecc., per complessivi 614 mq.

In base ai dati di cui si è riferito, la superficie totale del secondo corpo di fabbrica risulta di circa 1.260 mq, di cui 108 mq al piano terra. Leggermente superiore è l'assunzione del Geom. Bignami

che scrive: “superficie complessiva sviluppata per piani di circa mq. 1.270, ivi compreso alloggio custode, servizi ed accessori”.

Nell’insieme, la superficie coperta dei due corpi di fabbrica, cioè dei Magazzini e degli Uffici, è di circa 7.196 mq, corrispondente al 54% della superficie fondiaria del lotto.

“Tutto il corpo di fabbrica destinato a Magazzini Generali – rileva la “Relazione tecnica” – è percorso da un doppio circuito di conduttura idrica, collegata con l’autoclave e deposito atto a soddisfare le esigenze della prevenzione incendi. L’impianto termosifone è installato solo negli uffici e nei servizi, mentre ne sono esclusi i Magazzini Generali. Tutti gli impianti elettrici sono stati eseguiti con condutture in rame con isolante minerale secondo le nuove norme della prevenzione incendi”.

**Tabella 3. Dimensionamento di massima del complesso edilizio**

Superficie lotto mq	Superficie coperta fabbricati mq	Superficie sistemazioni esterne mq	Volume edificato mc	Superficie complessiva		
				Magazzini mq	Uffici mq	Totale mq
13.306	7.196	6.110	80.000	13.500	1.270	14.770

Con riferimento alle istruzioni riportate in allegato al “Manuale dell’Osservatorio del mercato immobiliare” dell’Agenzia delle Entrate (edizione 2025) nel prospetto che segue è quantificata la superficie commerciale del complesso produttivo.

**Tabella 4. Quantificazione della superficie commerciale**

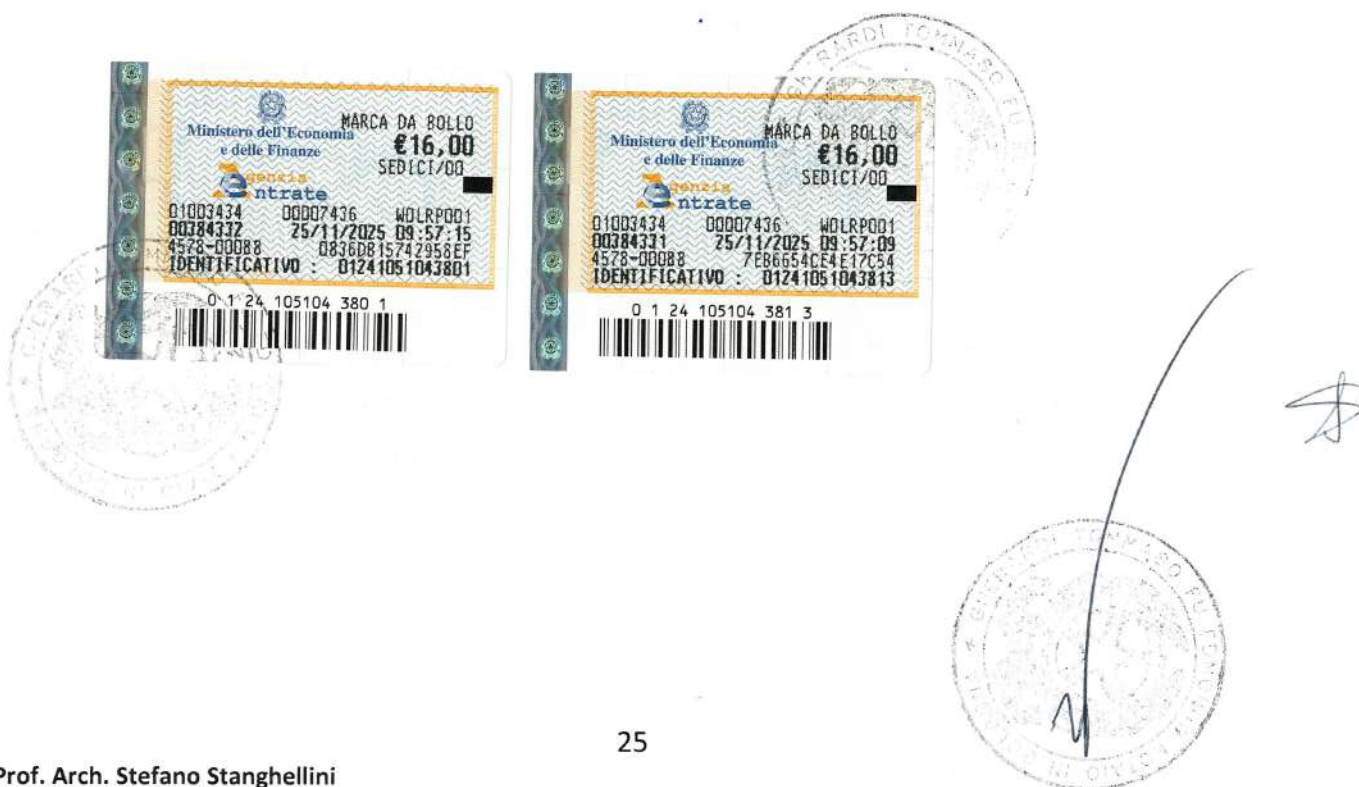
	Sup. complessiva mq	Coeff. %	Sup. commerciale mq SV
Edificio magazzini	13.500	100%	13.500
Edificio uffici	1.270	100%	1.270
Piazzale	6.110	10%	611
<b>Intero fabbricato</b>			<b>15.381</b>

Quanto allo stato di conservazione del complesso edilizio, già nel settembre 1997 il Geom. Innocenti riferiva che *"I fabbricati si presentano in cattivo stato di manutenzione e conservazione; risulta evidente la carenza di opere manutentive"*.

Anche se negli anni successivi l'Ente proprietario ha dedicato attenzione e cura alla conservazione del bene e quindi contenuto l'avanzamento del degrado, un naturale processo di obsolescenza ha interessato soprattutto gli impianti e le finiture, ed in parte anche l'involucro esterno, come documenta il rilievo fotografico effettuato in occasione del sopralluogo.

Pare tuttavia opportuno distinguere lo stato di conservazione dei Magazzini da quello degli Uffici. Fra le opere che formano i primi rilevano soprattutto, per la loro importanza, le strutture, essendo gli impianti e le finiture relazionati alle caratteristiche tipologiche e funzionali dell'edificio industriale. Dall'esame condotto a vista pare evincersi la necessità di una diffusa manutenzione ordinaria e straordinaria per le strutture, e di un rifacimento radicale limitato agli impianti ed agli elementi di finitura. Diversa è la condizione della palazzina contenente gli Uffici. Lo stato di degrado è generalizzato e la riutilizzazione del manufatto richiede un radicale intervento di ristrutturazione edilizia.

Si veda al riguardo l'Allegato 2 contenente la documentazione fotografica.



### 3. QUESITO ESTIMATIVO, CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

#### 3.1. Quesito estimativo

L'incarico professionale conferito consiste nella "Redazione di perizia giurata di stima attestante il valore di mercato degli ex MMGG di Prato". La forma in cui è espresso il quesito estimativo necessita di essere precisata.

Merita rilevare che il giudizio estimativo si concretizza nella previsione della corrispondenza che può stabilirsi tra un determinato bene ed una certa quantità di moneta in relazione al futuro andamento del mercato. Alla natura intrinsecamente "incerta" del giudizio di stima è connessa una più o meno forte probabilità che il valore di stima si concretizzi effettivamente in un prezzo di mercato. Tant'è che nella teoria e nella prassi estimativa la previsione è riconosciuta quale carattere immanente del giudizio di stima.

Nel caso in esame il valore di cui viene richiesta l'individuazione è il "valore di mercato" e la sua ricerca si colloca nella prospettiva dell'alienazione del complesso immobiliare di proprietà camerale mediante apposita procedura di evidenza pubblica.

*Secondo l'International Valuation Standards (IVS): "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

Al riguardo, la particolare natura economica del bene determina il criterio estimativo da assumere nella stima. Il complesso immobiliare oggetto di stima non è infatti un "bene di consumo", cioè un bene capace di dispiegare utilità diretta in favore del consumatore, ma – come si evidenzierà - un "bene strumentale". La natura del bene economico e la connessa struttura del mercato immobiliare condizionano la scelta del criterio di stima e dei relativi procedimenti estimativi.



### 3.2. Ipotesi trasformativa assunta alla base della stima

Dal punto di vista economico, il complesso immobiliare oggetto di stima possiede la natura di “bene strumentale”, ossia di un bene economico incapace di dispiegare utilità per un qualsiasi potenziale utilizzatore nelle condizioni in cui attualmente si presenta e che deve entrare a far parte di un processo produttivo, quale fattore di produzione, per potere essere trasformato, combinandosi con altri beni costituenti anch’essi fattori della produzione, in un bene diverso – in tutto o in parte - capace di soddisfare i bisogni di potenziali utilizzatori.

Per beni quali quello in esame, costituiti da un complesso immobiliare dismesso dalle originarie attività ed in stato di abbandono da molti anni, non esiste un mercato di beni simili dal quale sia possibile ricavare, per comparazione diretta o per via reddituale, il più probabile valore di mercato. In situazioni quali quella in esame la disciplina estimativa propone, in via preferenziale, il ricorso a procedimenti di stima volti a prefigurare il valore del bene per via differenziale, ossia attraverso la differenza fra il valore di mercato del bene realizzabile per effetto della trasformazione e tutti i costi da sostenere per remunerare l’impiego di tutti gli altri fattori della produzione.

Nell’assenza di un progetto urbanistico od edilizio, la manualistica estimativa suggerisce di fare riferimento al concetto di “*Highest and Best Use*” (HBU), ossia all’utilizzo più redditizio che si può trarre dal bene tra tutte le ipotesi di trasformazione tecnicamente possibili e giuridicamente consentite. È questa l’impostazione che la manualistica internazionale ed anche quella italiana riconosce come appropriata. Fra gli altri si veda: Agenzia del Territorio, Manuale Operativo delle Stima Immobiliari, FrancoAngeli, Milano, 2011.

L’analisi delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del complesso immobiliare, e delle norme urbanistiche ed edilizie da rispettare nella sua trasformazione, porta a formulare le considerazioni di seguito esposte.

Una prima opzione meritevole di considerazione è costituita dal cambio della categoria funzionale attuale, tecnicamente praticabile in due alternative: 1. RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa; 2. RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedeale.





Una seconda opzione è rappresentata dalla conferma della categoria funzionale attuale, anch'essa praticabile nelle due alternative precedentemente citate: 1. RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa; 2. RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele.

La LR Toscana n. 65/2014 nell'art. 135 bis, comma 2, classifica nella categoria degli "interventi di ristrutturazione edilizia conservativa" *"gli interventi edilizi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché le innovazioni necessarie alla normativa antisismica"*. Nel Piano Operativo del Comune di Prato a tale definizione corrisponde la sigla "RIC – Ristrutturazione edilizia Conservativa".

Nel medesimo articolo, al comma 3, la legge Toscana definisce gli *"interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti su immobili non sottoposti a tutela [...] anche con diversi sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico"*. Nel Piano Operativo del Comune di Prato a tale definizione corrisponde la sigla "RNF – Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele".

L'esame della particolare forma dell'attuale complesso edilizio all'interno della perimetrazione del lotto e del tessuto urbano circostante, rende evidente la natura dei problemi da risolvere nell'ipotesi della demolizione con ricostruzione non fedele. L'eventuale nuova edificazione dovrebbe infatti confrontarsi con limiti di carattere legale (distanza dalla ferrovia, distanze dai confini e tra edifici), obblighi urbanistici (cessione delle aree a standard, prescrizioni ambientali), oneri economici (costi di demolizione, contributo di costruzione).

L'ipotesi poi di modificare la funzione urbanistica "TP.1 – Tessuto urbano a prevalente funzione industriale artigianale" in una diversa compatibile con la composizione del complesso edilizio, e quindi nella funzione "CD - Commerciale al dettaglio", si trova a risolvere vari problemi. In primo luogo il soddisfacimento degli standard urbanistici, fra cui le impegnative dotazioni di parcheggi pubblici e pertinenziali. In secondo luogo, l'onerosità del contributo di costruzione.

Più in generale, si ritiene che tale modifica della destinazione funzionale non sia da considerarsi “trasformazione ordinaria”, e che quindi esuli dal “principio dell’ordinarietà” su cui si fondano le stime immobiliari. Tale modifica richiederebbe la disponibilità di uno specifico progetto, con la conseguenza che in tal caso il valore individuato discenderebbe da una trasformazione particolare, ossia non comune ovvero non “ordinaria”.

In presenza delle condizioni precedentemente esposte, si ritiene che l’unica opzione di riqualificazione del complesso edilizio “ordinaria” sotto il profilo estimativo sia rappresentata dalla conferma della funzione urbanistica attuale e dal recupero della funzionalità del complesso edilizio tramite un intervento di “Ristrutturazione edilizia Conservativa”. Si rileva che l’opzione così prefigurata possiede il requisito della fattibilità amministrativa ed inoltre è assistita da condizioni molto favorevoli per quanto attiene agli standard urbanistici ed al contributo di costruzione.

### 3.3. Criterio e procedimento estimativi

In ragione delle caratteristiche dell’immobile oggetto di stima costituito da un complesso immobiliare da riqualificare, il “valore di mercato” verrà ricercato ricorrendo al criterio estimativo del “valore di trasformazione”.

Il “valore di trasformazione” ( $V_{tr}$ ) è dato dalla seguente espressione matematica:

$$V_{tr} = \frac{(V_{mp} - K_{tr} - P)}{q^n}$$

In cui  $V_{tr}$  è il valore di trasformazione ossia il valore di mercato all’attualità,  $V_{mp}$  è il valore di mercato conseguito per effetto della trasformazione,  $K_{tr}$  rappresenta l’insieme dei costi di trasformazione che si prevede di sostenere,  $P$  è il profitto dell’imprenditore/trasformatore,  $q$  è il binomio d’interesse  $(1 + r)$  in cui “ $r$ ” è il saggio di sconto ed “ $n$ ” è il numero degli anni richiesti per la trasformazione.

A sua volta  $K_{tr}$  è dato da:

$$K_{tr} = K_i + K_c + S_t + C_c + I$$



In cui  $K_i$  è il costo di idoneizzazione del terreno all'edificazione,  $K_c$  è il costo di costruzione dell'edificio (nella fattispecie il costo di recupero edilizio),  $St$  sono le spese tecniche,  $Cc$  è il contributo di costruzione,  $I$  rappresenta l'interesse sulla anticipazione del capitale necessario alla realizzazione dell'intervento.

Lo sviluppo delle due espressioni matematiche dà luogo al procedimento applicativo del "valore di trasformazione".

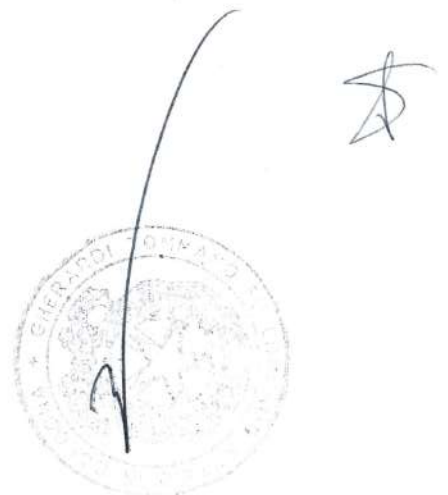
### 3.4. Assunzioni generali

Alla luce della conoscenza del complesso immobiliare acquisita nello svolgimento del presente incarico, l'impiego del procedimento estimativo che realizza il criterio del "valore di trasformazione" rende necessario formulare le seguenti assunzioni delimitanti il perimetro di attendibilità dell'esito:

- la stima del "valore di mercato" è basata sulla documentazione tecnica messa a disposizione dell'Ente committente ed espressamente citata nel testo;
- le consistenze fisco del complesso immobiliare sono state desunte dalle Relazioni tecniche fornite dall'Ente committente e non sono state verificate dallo scrivente tramite rilievo, pertanto il loro grado di precisione dipende dalla accuratezza con cui sono esse state ricavate nelle attività tecniche originarie; le consistenze devono pertanto ritenersi indicative ed il "valore di mercato" stimato deve intendersi "a corpo" e non "a misura";
- le consistenze del fabbricato Magazzini e del fabbricato Uffici riportate nella Relazioni tecniche ricevute sono riferite all'unità di misura superficiale del "metro quadrato" non meglio precisato; si assume che tale unità di misura corrisponda all'unità di "Se" (superficie edificabile o edificata) definita nella strumentazione urbanistica comunale e che essa sia assimilabile all'unità di SV (superficie vendibile) considerata nel mercato immobiliare;
- nella stima del "valore di mercato" non si sono considerati eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile o per eliminare contaminazioni del sottosuolo, o necessari per mettere a norma di legge strutture e impianti;
- ai fini dell'applicazione del procedimento illustrato la superficie del terreno di proprietà della CCIAA è assunta pari a 13.306 mq, la superficie coperta del fabbricato Magazzini pari a 7.088



- mq e quella del fabbricato Uffici pari a 108 mq per complessivi 7.196 mq, la superficie scoperta (piazzale, percorsi, rampe, ecc.) pari a 6.110 mq;
- sempre ai fini dell'applicazione del procedimento estimativo illustrato, in via prudenziale la "Se" del fabbricato Magazzini è assunta pari a 13.500 mq e quella del fabbricato Uffici pari a 1.270 mq; il volume v.p.p. del fabbricato Magazzini è assunto pari a 67.264 mc e quello del fabbricato Uffici pari a 4.392 mc.



## 4. INDAGINI DI MERCATO

Il criterio estimativo del “valore di trasformazione” ed il procedimento di stima che lo applica, illustrati nel precedente capitolo, richiedono di essere concretizzati, nella presente stima, mediante dati di base di carattere tecnico ed economico-estimativo frutto di apposite indagini ed elaborazioni.

Le indagini finalizzate all'individuazione degli input di carattere economico-estimativo, in particolare, sono riconducibili a due ambiti principali: per un verso il campo dei valori di mercato di beni immobili di nuova edificazione e, per l'altro, quello dei costi di costruzione.

Le analisi sui valori immobiliari hanno indagato il mercato locale con riferimento ai tre segmenti in cui si collocano gli usi previsti dalla ipotesi trasformativa assunta, ossia i segmenti di mercato industriale-artigianale, direzionale e commerciale. Per beni di tale natura sono stati indagati sia i prezzi di compravendita che i canoni di locazione.

Le indagini sui costi hanno riguardato i costi da sostenere in uno scenario di nuova costruzione che preveda la realizzazione di un fabbricato realizzato con le caratteristiche attualmente apprezzate dal mercato immobiliare, fra cui quelle relative al contenimento del fabbisogno energetico.

### 4.1. Contesto economico

La ragionevolezza dell'ipotesi trasformativa assunta quale “ordinaria” sulla base delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del complesso immobiliare e delle norme urbanistiche ed amministrative vigenti, merita di essere esaminata anche dal punto di vista della domanda potenziale di acquisto ed utilizzazione, ossia delle caratteristiche del sistema industriale pratese.

Al riguardo, alcuni recenti studi economici svolti da parte di IRPET hanno messo in evidenza come l'evoluzione del sistema manifatturiero pratese, tradizionalmente incentrato sui prodotti tessili e dell'abbigliamento, sia connotata dalla compresenza di due processi di segno opposto che ne stanno modificando la morfologia. Per un verso la progressiva riduzione dell'importanza del settore del tessile, in termini di numero di imprese e di addetti, per effetto di dinamiche economiche internazionali di lungo periodo, per l'altro la crescita del settore abbigliamento-confezioni e di quello dei servizi alle imprese.

Gli studi economici svolti dall'IRPET in occasione della formazione del Piano Strutturale del Comune di Prato, oltre a documentare la prolungata ed irreversibile crisi del tessile, segnalano l'esistenza di una serie di processi che contraddistinguono l'evoluzione del sistema manifatturiero pratese nel settore abbigliamento-confezioni. Fra essi, la progressiva internalizzazione nelle imprese delle fasi produttive a monte della produzione dei capi di abbigliamento, fra cui la stampa dei tessuti e il commercio all'ingrosso dei prodotti tessili. In forte crescita è poi la realizzazione del pronto moda, e con essa il commercio all'ingrosso dei capi di abbigliamento, come attestano le dinamiche inerenti il numero degli addetti e delle unità locali.

Secondo questi studi *“la filiera potrebbe ulteriormente espandersi sul lato dei servizi di commercializzazione dei capi di abbigliamento confezionati. Quest'ultima apertura potrebbe generare una ulteriore domanda di spazi per l'insediamento di showroom, tipicamente localizzati all'interno delle aree industriali, alimentando quella mixité funzionale tipica del distretto non tanto, d'ora in poi, all'insegna di una forte commistione tra manifattura e residenza, quanto da una più spinta convivenza tra luoghi della manifattura e del commercio”* (Comune di Prato, Piano Strutturale 2024, “Le attività economiche e la funzione residenziale nel sistema pratese: struttura, dinamiche e prospettive”, Contributo di IRPET).

Si ritiene pertanto che l'ipotesi trasformativa assunta a fini di stima, aderente alla originaria funzione industriale e commerciale del complesso immobiliare, e suffragata dall'ampia gamma di usi contemplati dal Piano Operativo all'interno della funzione urbanistica “TP.1 – industriale – artigianale”, possa interagire con lo scenario che il “Piano Strutturale” di Prato prospetta per la “nuova Prato manifatturiera” e forse anche contribuire, con un esempio rappresentativo, a realizzarla.

## 4.2. Valore di mercato dei fabbricati

### 4.2.1. Fonti indirette

Per quanto concerne le fonti istituzionali, o di tipo indiretto, il principale riferimento è costituito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate pubblica semestralmente le quotazioni delle principali tipologie edilizie

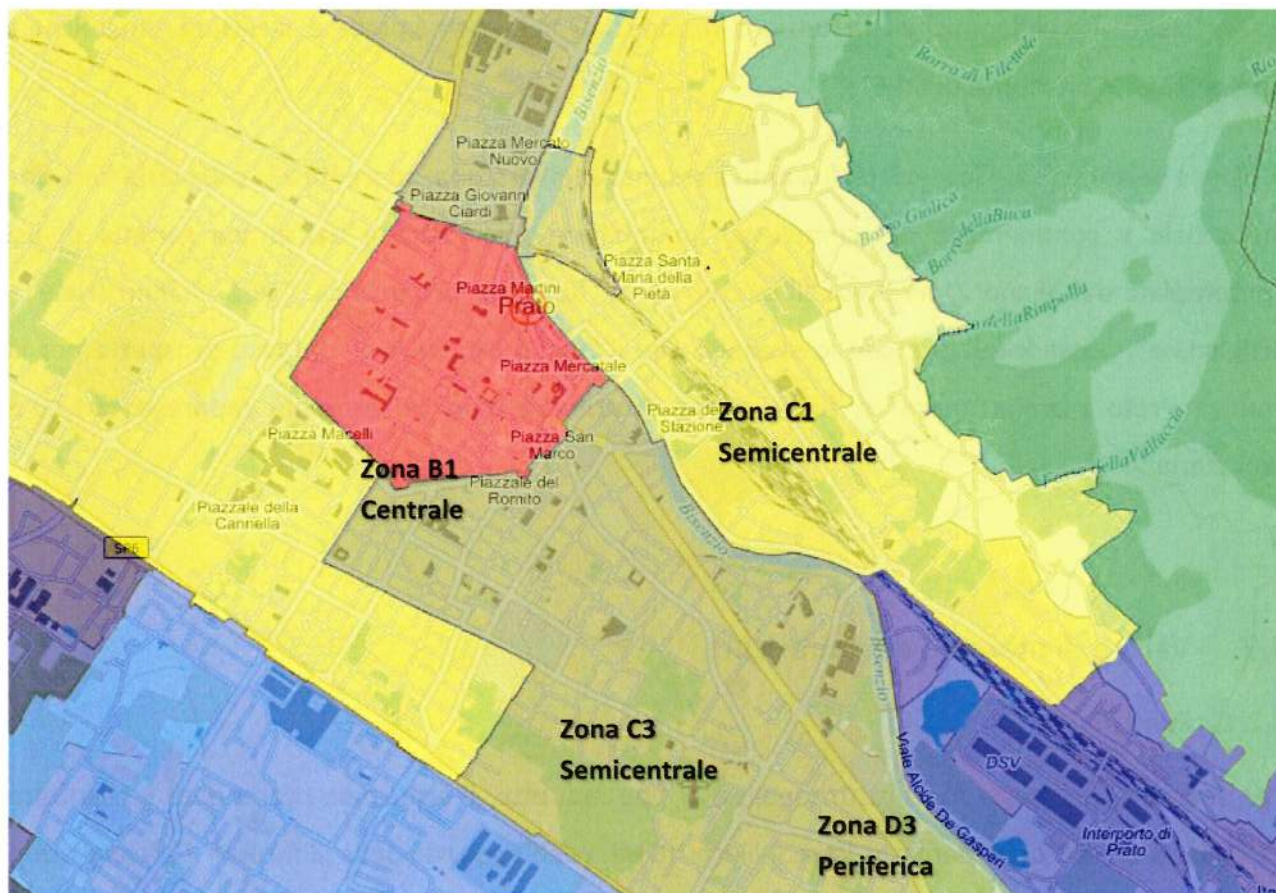


affendenti ai quattro principali segmenti del mercato immobiliare: residenziale, commerciale, terziario e produttivo. Nel presente elaborato sono prese in considerazione solo le quotazioni relative ai segmenti di mercato industriale-artigianale, direzionale e commerciale.

Le quotazioni sono riferite ad una articolazione territoriale in zone omogenee definite dalla stessa Agenzia come porzioni di territorio che esprimono *“livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.)”*.

Le zone omogenee definite dall'Agenzia delle Entrate sono rilevabili tramite il servizio di consultazione geografica denominato GEOPOI. Il terreno oggetto di stima ricade nella zona OMI C1 Semicentrale, che ricomprende la porzione di città situata ad est del Bisenzio (Figura 6). Poiché il bene è situato alla confluenza fra la zona OMI C1 e le zone C3 e D3, in Tabella 5 sono esposte le quotazioni dei tre segmenti di mercato nelle diverse zone. Le quotazioni esposte si riferiscono al I semestre 2025, ultima rilevazione disponibile.

**Figura 6. Comune di Prato, individuazione della zona OMI C1 (fonte: Geopoi dell'Agenzia delle Entrate)**



L'analisi delle quotazioni individua degli intervalli di valori caratteristici per ciascuna destinazione d'uso e tipologia di immobile all'interno della zona omogenea di indagine.

**Tabella 5. Comune di Prato, quotazioni dei segmenti industriale-artigianale, direzionale e commerciale (fonte: OMI)**

Zona	Segmento	Tipologia	Stato	Quotazioni mercato		Quotazioni locazioni	
				euro/mq		euro/mq/anno	
				Min	Max	Min	Max
Zona in cui ricade il bene oggetto di stima							
C1 - Semicentrale	Commerciale	Magazzini	Normale	550	800	31,20	43,20
		Negozi	Normale	950	1.450	84,00	120,00
	Terziario	Uffici	Normale	950	1.300	60,00	90,00
	Produttivo	Laboratori	Normale	550	800	30,00	42,00
Zone adiacenti confinanti							
C3 - Semicentrale	Commerciale	Magazzini	Normale	520	800	31,20	45,60
		Negozi	Normale	900	1.400	120,00	150,00
		Negozi	Ottimo	1.400	1.900	135,60	162,00
	Terziario	Uffici	Normale	900	1.300	102,00	132,00
	Produttivo	Laboratori	Normale	520	800	42,00	72,00
D3 - Periferica	Commerciale	Magazzini	Normale	500	800	30,00	45,60
		Negozi	Normale	1.150	1.550	75,60	104,40
	Produttivo	Laboratori	Normale	500	800	36,00	66,00

Le quotazioni pubblicate si riferiscono prevalentemente ad unità immobiliari in condizioni "normali". L'assenza di quotazioni per lo stato di conservazione "ottimo" sottintende la mancanza, nella zona, di un numero di compravendite e locazioni di unità immobiliari nuove o ristrutturate avente rilevanza statistica. Per completezza di analisi si segnala che con la Circolare 2007/120811 l'Agenzia delle Entrate suggerisce, in mancanza di quotazioni per unità immobiliari nuove o ristrutturate, di applicare un moltiplicatore pari a 1,3 alle quotazioni dello stato conservativo "normale" per ottenere le corrispondenti quotazioni dello stato conservativo "ottimo".

Nella successiva Tabella 6 sono calcolati i valori corrispondenti ad immobili nuovi o ristrutturati nel caso della zona C1 – Semicentrale.

**Tabella 6. Comune di Prato, Zona OMI C1, quotazioni per lo stato conservativo "ottimo"**

Zona	Segmento	Tipologia	Stato	Quotazioni mercato	
				euro/mq	
				Min	Max
Zona in cui ricade il bene oggetto di stima					
C1 - Semicentrale	Commerciale	Magazzini	Ottimo	715	1.040
		Negozi	Ottimo	1.235	1.885
	Terziario	Uffici	Ottimo	1.235	1.690
	Produttivo	Laboratori	Ottimo	715	1.040

#### 4.2.2. Fonti dirette

Per quanto riguarda la ricerca di dati relativi a singoli immobili, in ossequio alla prassi corrente una indagine è stata indirizzata verso unità immobiliari a destinazione industriale-artigianale, direzionale e commerciale offerte in vendita. L'indagine ha tenuto conto dei seguenti parametri di selezione del campione:

- ubicazione: poiché il complesso oggetto di stima è di grandi dimensioni ed è posto in un importante snodo viario, si è ritenuto di non limitare l'indagine alla zona semicentrale di riferimento ma di allargarla all'interno Comune;
- stato conservativo: l'indagine è stata indirizzata verso unità immobiliari sia di nuova costruzione che dichiarate in buono stato conservativo;
- caratteristiche dimensionali e tipologiche delle superfici industriali e artigianali: l'indagine è stata indirizzata dapprima verso immobili produttivi con superficie oltre i 5.000 mq, e successivamente ampliata includendo le unità aventi superficie compresa fra 1.000 e 5.000 mq; nella maggior parte dei casi registrati si tratta di immobili dotati di una componente



destinata ad uffici e/o con alloggio, organizzati per parti funzionali su due livelli o in blocchi, con dotazioni di tipo ordinario.

Le informazioni disponibili negli annunci immobiliari hanno permesso di appurare che la superficie dei piazzali è ragguagliata alla superficie di magazzini e uffici.

I prezzi di offerta sono stati elaborati depurandoli del margine di sconto ottenibile per effetto della trattativa che si sviluppa fra acquirente e venditore. I ribassi applicati, pari al 10,0% per i capannoni e all'11,4% per gli immobili commerciali, sono desunti dalla nota rilasciata dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa per gli immobili non residenziali. I dati sono riferiti al II semestre 2024, ultima rilevazione pubblicata.

Dall'analisi del campione selezionato emerge un intervallo compreso entro il valore minimo di 500 euro/mq SV ed il valore massimo di 830 euro/mq SV per le superfici industriali e artigianali usate in buono stato, con un minimo di circa 300 euro/mq SV per strutture da riqualificare e massimo dell'ordine di 1.100 euro/mq per nuove costruzioni con gli attuali standard realizzativi in materia di sicurezza sismica e prestazioni energetica.

Per gli immobili commerciali, la superficie del campione è dell'ordine di 1.000-2.500 mq e definisce un intervallo dato dal minimo di 880 ed il massimo di 1.100 euro/mq.

L'indagine e le elaborazioni svolte sui campioni sono esposte nella successiva Tabella 7.





PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI EX MAGAZZINI GENERALI DI PRATO

Tabella 7. Indagini di mercato relativi ai beni immobili offerti in vendita. Capannoni e laboratori offerti in vendita

Nr.	Indirizzo	Stato	Descrizione	Classe energ.	Capannone 100% mq	Uffici 100% mq	Tettoie 20% mq	Piazzale 10% mq	Superficie commerciale mq SV	Superficie dichiarata mq	Prezzo di offerta euro	Ribasso -10,0% euro	Prezzo atteso euro	Prezzo medio unitario euro/mq SV
1	via Zarini	da ristrutturare	Capannone industriale su due livelli; p.t. con open space h 4,65m sotto trave, p.1. con montacarichi e solaio 800 kg/mq.	G	2.000				2.000	2.000	700.000	-70.000	630.000	315
2	via Nervesa della Battaglia	usato	Zona industriale Narnali, due capannoni adiacenti e comunicanti ma con ingressi indipendenti, uno con montacarichi. Tre alloggi.	G	2.589	544		1.686	3.302	3.133	1.850.000	-185.000	1.665.000	504
3	via Erbosa	usato	Capannone industriale su due livelli; p.t. h 5m con laboratori e magazzino, p.1. h 4,7 m con uffici e laboratorio. 10 posti auto.	G	2.200	200		1.000	2.500	2.500	1.480.000	-148.000	1.332.000	533
4	Galcianese	usato	Capannone su tre livelli, p.t. con h 4,7 e portone 4,5 m.	G	1.950		50		1.960	2.100	1.200.000	-120.000	1.080.000	551
5	Prato Est	usato	In zona di facile accesso con alta densità abitativa, capannone locato con buona rendita. Ristrutturato.	G	2.500			5.000	3.000	3.000	1.980.000	-198.000	1.782.000	594
6	via Zarini	usato	Nei pressi el casello autostradale con alta visibilità, con ampio piazzale.	G	5.000			1.500	5.150	5.150	3.700.000	-370.000	3.330.000	647
7	via traversa Pistoiese	usato	Capannone uso commerciale (automotive) all'asta. Ampio resede esterno in parte a parcheggio, laboratori e magazzini al piano terra, seminterrato con rampa carrabile. Al secondo piano alloggio con soggiorno, cucina, tre camere, tre bagni, lavanderia e ampio terrazzo.	n.d.	4.500				4.500	4.500	3.944.000	-394.400	3.549.600	789
8	via Nottingham	usato	Macrolotto 2, capannone con altezza 6 m (5m sottotrave), 3 banchine di carico, 6 box auto, 4 posti auto.	n.d.	7.000			4.000	7.400	7.400	6.800.000	-680.000	6.120.000	1
9	Galcianese	nuova costruzione	Nuova costruzione, vendita all'ingrosso e artigianale. Ottima ubicazione per alto passaggio veicolare.	n.d.	8.000				8.000	8.000	9.600.000	-960.000	8.640.000	1.080
10	via dei Confini	nuova costruzione	Contesto produttivo di nuova costruzione, capannone indipendente su due livelli, finiture moderne.	n.d.	2.520	680			3.200	3.200	5.120.000	-512.000	4.608.000	1.440



PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI EX MAGAZZINI GENERALI DI PRATO

Tabella 8. Indagini di mercato relativi ai beni immobili offerti in vendita. Edifici commerciali offerti in vendita

Nr.	Indirizzo	Stato	Descrizione	Classe energ.	Locale comm. 100% mq	Uffici 100% mq	Deposito 100% mq	Piazzale 20% mq	Superficie commerciale mq SV	Superficie dichiarata mq	Prezzo di offerta euro	Ribasso -11,4% euro	Prezzo atteso euro	Prezzo medio unitario euro/mq SV
1	via Zarini	usato	Su strada di passaggio in complesso di recente costruzione, fondo commerciale con possibilità di canna fumaria, con 6 vetrine e ampio parcheggio condominiale.	G	700		300		1.000	1.000	1.000.000	-114.000	886.000	886
2	via Ferrucci	usato	Immobile commerciale di ampia metratura già locato a primario istituto di credito.	G	1.235	645	435	400	2.395	2.315	2.600.000	-296.400	2.303.600	962
3	zona Pietà	usato	Zona di forte visibilità e passaggio, fondo commerciale da ammodernare, su tre livelli, libero su tre lati, con 10 vetrine su strada.	G	980		200	200	1.220	1.430	1.500.000	-171.000	1.329.000	1.089



#### 4.3. Costi di costruzione di edifici industriali e direzionali

La principale fonte informativa sui costi di costruzione utilizzata nella prassi per le stime parametriche è costituita dal prezzoario "Prezzi Tipologie edilizie", predisposto dal Collegio Ingegneri e Architetti di Milano e pubblicato dalla DEI, Tipografia del Genio Civile. La pubblicazione contiene le schede tipologiche di fabbricati realizzati, redatte sulla base di computi metrici eseguiti a consuntivo. Prezzi e costi esposti nella pubblicazione sono aggiornati al 2024.

I prezzi sono espressi in termini di "superficie lorda costruita" (Slc), consistenza che comprende scale, atri, cavedi, ascensori e vani tecnici, portici, balconi, ecc. In questa sede tale consistenza è assimilata alla "Se" Superficie edificabile.

Fra le numerose schede illustrative presenti si assume come riferimento la Scheda E7 la quale espone il costo di costruzione di un complesso industriale completo, comprendente capannone, fabbricato uffici, portineria e sistemazioni esterne.

Dalla Scheda del Prezzoario analizzata si desumono i seguenti costi parametrici evidenziati nella successiva Tabella 9:

- 126 euro/mq, per le opere esterne;
- 813 euro/mq per il capannone industriale;
- 1.095 euro/mq per il blocco uffici.

Per l'applicazione del procedimento di stima del "valore di trasformazione", nella medesima Tabella 9 sono individuati i costi unitari con riferimento ai lavori necessari per l'adattamento del complesso in base alla specifica ipotesi trasformativa assunta:

- 94,75 euro/mq, arrotondato a 95,00 euro/mq per le opere esterne;
- 607,65 euro/mq, arrotondato a 610,00 euro/mq per il capannone industriale;
- 955,33 euro/mq, arrotondato a 950,00 euro/mq per il blocco uffici.



**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI EX MAGAZZINI GENERALI DI PRATO**

**Tabella 9. Costi di costruzione (Nostra elaborazione su: Prezzi Tipologie Edilizie - DEI)**

Rif.	Descrizione	Costo euro	Superficie mq	C. unitario euro/mq	Attinenza %	Costo euro	C. unitario euro/mq
<b>Opere esterne</b>							
1	Sbancamento	9.726			100%	9.726	
2	Fognatura esterna	96.509			100%	96.509	
3	Cavidotti	70.576			100%	70.576	
4	Cabina elettrica, centrale antincendio, vasche	430.022			100%	430.022	
5	Recinzione	377.233			50%	188.617	
6	Strade e parcheggi	502.451			75%	376.838	
7	Sistemazioni a verde	55.757			100%	55.757	
8	Finiture	216.724			100%	216.724	
9	Portineria	156.061			0%	0	
<b>Totale opere esterne</b>		<b>1.915.059</b>	<b>15.248</b>	<b>126,00</b>		<b>1.444.769</b>	<b>94,75</b>
di cui:	Strutture	31,1%	595.809	39,20		439.748	28,84
	Finiture	60,2%	1.152.165	75,81		837.936	54,95
	Impianti	8,7%	167.085	10,99		167.085	10,96

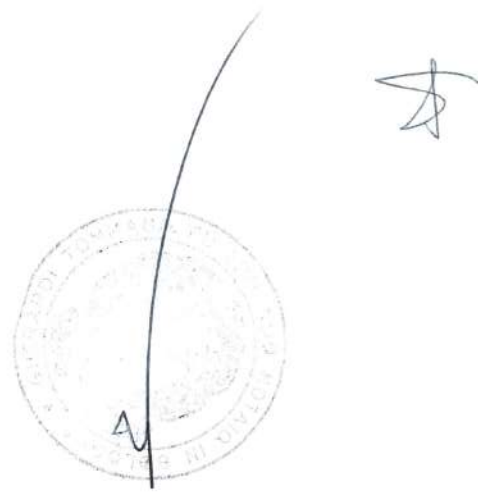
  

Rif.	Descrizione	Costo euro	Superficie mq	C. unitario euro/mq	Attinenza %	Costo euro	C. unitario euro/mq
<b>Capannone</b>							
1	Scavi	43.067			100%	43.067	
2	Palificazioni	265.165			0%	0	
3	Fondazioni	71.500			0%	0	
4	Fognature interne	41.770			100%	41.770	
5	Riempimenti e pavimento industriale	403.721			100%	403.721	
6	Strutture	737.144			0%	0	
7	Pannelli	173.380			50%	86.690	
8	Rivestimento pannelli	370.378			100%	370.378	
9	Coperture	231.450			50%	115.725	
10	Serramenti e facciata continua	264.146			100%	264.146	
11	Murature interne	235.805			100%	235.805	
12	Finiture	697.320			100%	697.320	
13	Impianto elettrico	636.282			100%	636.282	
14	Impianto climatizzazione	695.281			100%	695.281	
15	Impianto idrosanitario	77.984			100%	77.984	
16	Impianto di sicurezza	111.419			100%	111.419	
<b>Totale capannone</b>		<b>5.055.812</b>	<b>6.220</b>	<b>813,00</b>		<b>3.779.588</b>	<b>607,65</b>
di cui:	Strutture	34,8%	1.757.511	282,62		481.287	77,38
	Finiture	34,3%	1.735.565	279,09		1.735.565	279,03
	Impianti	30,9%	1.562.736	251,30		1.562.736	251,24

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI EX MAGAZZINI GENERALI DI PRATO**

*(segue)*

Rif.	Descrizione	Costo euro	Superficie mq	C. unitario euro/mq	Attinenza %	Costo euro	C. unitario euro/mq
<b>Uffici</b>							
1	Scavi	4.636			100%	4.636	
2	Palificazioni	102.072			0%	0	
3	Fondazioni	98.827			0%	0	
4	Struttura	147.686			50%	73.843	
5	Copertura	26.514			50%	13.257	
6	Serramenti, facciata continua	516.389			100%	516.389	
7	Murature interne	95.398			100%	95.398	
8	Finiture	642.102			100%	642.102	
9	Impianto elettrico	191.999			100%	191.999	
10	Climatizzazione	193.668			100%	193.668	
11	Impianto idrosanitario	138.785			100%	138.785	
12	Impianti elevatori	107.448			100%	107.448	
<b>Totale uffici e servizi aziendali</b>		<b>2.265.524</b>	<b>2.070</b>	<b>1.094,00</b>		<b>1.977.525</b>	<b>955,33</b>
di cui:	Strutture	21,0%	475.133	229,44		187.134	90,40
	Finiture	51,1%	1.158.491	559,42		1.158.491	559,66
	Impianti	27,9%	631.900	305,14		631.900	305,27



## 5. STIMA DEL “VALORE DI MERCATO” PER “VALORE DI TRASFORMAZIONE”

### 5.1. Definizione dell'ipotesi di trasformazione

L'ipotesi trasformativa assunta a fini estimativi risponde alla teoria dell' "ordinarietà" su cui si fonda la disciplina estimativa. Assume cioè che gli operatori del mercato di riferimento possiedano le caratteristiche (conoscenza del mercato, capacità organizzative, orizzonte economico, propensione al rischio, ecc.) che più frequentemente si rinvencono nel mercato, e quindi che anche i risultati del loro comportamento (in termini di profitto, costi di produzione, prezzi di compravendita, ecc.) siano quelli che si riscontrano con la massima frequenza, e quindi siano anch'essi "ordinari".

Con riferimento alla "teoria dell'ordinarietà" l'ipotesi di trasformazione assunta contempla la conservazione della funzione urbanistica in essere, e cioè "I – Industriale e artigianale", e il recupero del complesso edilizio mediante un intervento di "Ristrutturazione edilizia Conservativa". Si ritiene che tale ipotesi, sulla base del preliminare esame tecnico della situazione esistente e della disciplina urbanistica vigente, sia rispondente al concetto dell' "Highest and Best Use" (HBU).

Si ritiene che l'ipotesi di trasformazione assunta sia giustificata anche dalla circostanza che la funzione "I - Industriale e artigianale" con cui il complesso edilizio è classificato nel Piano Operativo non comprende solo la produzione industriale e artigianale di beni, tra cui anche la produzione e la confezione di beni alimentari, ma anche la produzione di servizi, la logistica (ad esempio, logistica urbana), attività di coworking, laboratori per ricerca e sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e commerciali, abitazioni di servizio e di guardiania. Nelle "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano Operativo le utilizzazioni appena citate sono riportate a titolo esemplificativo. Non pare quindi preclusa la possibilità di altre utilizzazioni complementari, quali gli spazi per esposizioni, eventi, convegni ed attività formative, o lo spaccio ed outlet aziendale. Merita anche aggiungere che l'originaria autorizzazione comunale riguardava l' "attività industriale-commerciale" (cfr. Comune di Prato, "Dichiarazione per l'uso di locali a carattere industriale", Prato 6/8/1970).



## 5.2. Valori unitari e input assunti a fini di stima

### 5.2.1. Valore di mercato del complesso immobiliare post-trasformazione

Le indagini di mercato di cui si è riferito nel capitolo 4 hanno condotto ad individuare il più probabile valore di mercato medio unitario delle superfici costituenti il fabbricato Magazzini in 1050 euro/mq, e di quelle che formano il fabbricato Uffici in 1.500 euro/mq.

### 5.2.2. Costo di recupero

Le indagini riportate nel capitolo 4 in merito ai costi di costruzione nel recupero edilizio hanno portato ad individuare il più probabile valore di costo medio unitario delle superfici costituenti il fabbricato Magazzini in 610 euro/mq, e di quelle che formano il fabbricato Uffici in 950 euro/mq. Per quanto riguarda le sistemazioni esterne si stima il costo di 95 euro, tenuto anche conto della necessità di reperire una maggiore quantità di superficie permeabile e di superficie piantumata.

### 5.2.3. Contributo di costruzione

L'intervento di recupero connesso alla ipotesi trasformativa assunta non prevede né l'incremento della Superficie edificabile (Se) o del volume, né il mutamento della funzione urbanistica, né la variazione delle attuali unità immobiliari. In tale situazione, l'analisi delle "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano Operativo e del "Regolamento Edilizio" non conduce a conclusioni univoche né in merito all'assoggettamento al contributo né riguardo alla sua articolazione ed entità. In via cautelativa, si provvede comunque a prefigurare una contribuzione dell'ordine del 2% sui costi di costruzione stimati.

### 5.2.4. Spese tecniche

Per quanto attiene alle Spese tecniche (St), in considerazione delle caratteristiche dell'intervento edilizio previsto e delle ottimizzazioni conseguibili nei successivi livelli di progettazione, si ritiene che esse incidano in misura del 5% dei costi di costruzione. Tale costo risulta in linea con il compenso



professionale Architetti e Ingegneri (D.M. 17.06.2016 come modificato dal D.Lgs 36/2023 allegato I.13).

#### *5.2.5. Allacciamenti*

L'intervento comprende il rifacimento degli allacciamenti alle reti urbane delle infrastrutture generali. I costi necessari per l'allacciamento alle reti urbane dei sottoservizi (rete fognaria, rete idrica di approvvigionamento, rete elettrica, rete telecomunicazioni) sono stimati in misura dell'1% dei costi di costruzione.

#### *5.2.6. Imprevisti*

Nel modello di stima si assume una specifica voce per tenere conto dei costi che il soggetto attuatore dell'intervento dovrà sostenere per far fronte agli eventi inattesi che possono in qualche modo rallentare i lavori, danneggiarli o farne lievitare i costi. Tale voce di costo è stimata pari all' 2,0% dei costi di costruzione.

#### *5.2.7. Spese di commercializzazione*

Stanti le caratteristiche fisiche del complesso immobiliare, si assume che esso possa essere acquistato da un operatore economico per uso proprio. All'interno della voce relativa alle "spese di commercializzazione" si ritiene di includere le spese relative alla comunicazione dei lavori da eseguire ed alla pubblicizzazione dell'intervento eseguito in occasione del successivo utilizzo. Nel presente elaborato i costi di commercializzazione sono stimati in misura del 1,0% del valore immobiliare prodotto.



### 5.2.8. *Profitto dell'imprenditore/trasformatore*

La remunerazione dell'attività del promotore immobiliare e del capitale di rischio investito avviene attraverso il riconoscimento del profitto imprenditoriale. Si assume che in questa voce rientrino le spese per partecipare alla gara e gli oneri fiscali relativi all'acquisto.

Con riferimento ad un promotore ordinario, ossia al promotore che possiede le caratteristiche imprenditoriali più frequenti nel mercato immobiliare in termini di capacità organizzativa, visione, propensione al rischio, ecc., il profitto assunto è pari al 10% dei ricavi.

### 5.2.9. *Oneri finanziari*

La realizzazione di interventi quali quello prospettato comporta la necessità di anticipazione del capitale finanziario indispensabile all'operazione immobiliare. Tale capitale può essere conferito dal promotore dell'investimento immobiliare sotto forma di capitale proprio oppure può entrare nella disponibilità del promotore grazie a contratti di finanziamento attivati con soggetti terzi finanziatori che operano nel settore creditizio. In quest'ultimo caso si utilizza capitale di debito, con la conseguente necessità di sostenere il relativo costo sotto forma di oneri finanziari o interessi passivi.

Gli oneri finanziari sono stimati utilizzando un tasso di interesse passivo (i).

Nel caso oggetto di stima, trattandosi di intervento la cui durata presunta può essere stimata in tre anni, si può prevedere il ricorso a linee di credito aperte, come ad esempio gli scoperti di conto corrente ipotecario.

Con riferimento all'ultimo rapporto pubblicato dall'ABI – Associazione Bancaria Italiana, per nuove operazioni con prestito oltre 1 milione di euro il tasso di riferimento rilevato è del 3,56%

Gli oneri finanziari sono quantificati in ragione di una quota di esposizione del 50% del capitale investito per la trasformazione (costi di costruzione, spese tecniche, imprevisti), per semplicità collocato a metà del periodo di esposizione di tre anni. Per il calcolo degli oneri si applica la formula dell'interesse composto:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$



dove “C” rappresenta il capitale investito, “d” la percentuale di indebitamento, “ $q^n$ ” rappresenta il coefficiente di attualizzazione con  $q = (1 + i)$ , “i” il tasso di interesse sul debito e “n” il tempo di maturazione dei fattori economici.

#### 5.2.10. Saggio di attualizzazione

Nel procedimento di stima mediante “valore di trasformazione” occorre considerare che i valori relativi ai costi e ai ricavi sono variamente distribuiti nel tempo. Per i principi fondamentali della matematica finanziaria e attuariale, i valori distribuiti nel tempo, e quindi riferiti ad anni diversi, non sono tra loro omogenei. Ciò significa che, prima di poterli sommare o sottrarre, occorre ricondurli ad un comune riferimento temporale attraverso l’operazione di sconto all’attualità. Si rende quindi necessario stimare un adeguato saggio di attualizzazione.

Il valore da utilizzare come saggio di attualizzazione può essere stimato come rendimento offerto da investimenti alternativi privi di rischio. Questa assunzione è giustificata dalla circostanza che nella presente applicazione del “valore di trasformazione” il profitto del promotore è espresso nella specifica voce, quantificata in percentuale sui ricavi, anziché essere incorporata nel saggio di attualizzazione.

A tal fine la stima del tasso *risk free* è stata effettuata con riferimento al rendimento medio ponderato dei titoli di Stato. La Banca d’Italia pubblica il “Rendistato”, un indice che restituisce il rendimento annuo lordo di un paniere di titoli di Stato italiani a tasso fisso. Con riferimento ai titoli con scadenza media di 3 anni, e pertanto con vita residua compatibile con lo sviluppo dell’operazione immobiliare prospettata, il Rendistato è del 2,297%.



### 5.3. Elaborazione della stima

Il procedimento estimativo che realizza il criterio del “valore di trasformazione” è illustrato al precedente capitolo 3. Il conseguente modello di calcolo organizza ed elabora i necessari parametri tecnici e quelli estimativi e li relaziona ai parametri attinenti agli aspetti di matematica finanziaria

Il “valore di trasformazione” ( $V_{tr}$ ), con riferimento al tempo della trasformazione ipotizzato, è operato nel prospetto di Tabella 10.

Il valore del prodotto edilizio ottenibile per effetto della ipotizzata trasformazione edilizia risulta dell'ordine di 16,7 mln di euro.

Il costo di costruzione, comprensivo degli oneri di urbanizzazione e degli allacciamenti, risulta dell'ordine di 11,0 mln di euro.

Per il complesso produttivo oggetto di stima ne discende il valore totale di 3.326.547 euro, arrotondato a 3.325.000 Euro.



**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI EX MAGAZZINI GENERALI DI PRATO**

**Tabella 10. Elaborazione della stima del "Valore di mercato" mediante "Valore di trasformazione"**

Voce	Incidenza   durata %   a	Sup. compl. mq	Sup. Comm. mq SV	V.m.u. euro/mq	Riferimento euro	Totale euro
<b>RICAVI</b>						
Complesso immobiliare						
- edificio magazzini		13.500	13.500	1.050		14.175.000
- edificio uffici		1.270	1.270	1.500		1.905.000
- piazzale		6.110	611	1.050		641.550
<b>Totale ricavi</b>			<b>15.381</b>			<b>16.721.550</b>
<b>COSTI</b>						
Costo di costruzione						
- edificio magazzini (manutenzione straordinaria)		13.500		610		8.235.000
- edificio uffici (ristrutturazione edilizia)		1.270		950		1.206.500
- sistemazioni esterne		6.110		95		580.450
<b>Parziale</b>						<b>10.021.950</b>
Spese tecniche	5,0%				10.021.950	501.098
Allacciamenti	1,0%				10.021.950	100.220
Imprevisti	2,0%				10.021.950	200.439
Contributo di costruzione	2,0%				10.021.950	200.439
<b>Parziale</b>						<b>1.002.195</b>
<b>Capitale investito</b>						<b>11.024.145</b>
Interessi passivi						
- quota di esposizione	50,0%					
- saggio di interesse	3,560%					
- periodo di esposizione	1,5					
<b>Totale interessi passivi</b>						<b>296.949,00</b>
Spese di commercializzazione	1,0%				16.721.550	167.216
Profitto	10,0%				16.721.550	1.672.155
<b>Totale costi</b>						<b>13.160.464</b>
<b>Ricavi - Costi</b>	<b>(differenza non attualizzata)</b>					<b>3.561.086</b>
Attualizzazione						
- saggio di sconto	2,297% (rendistato a 3 anni)					
- durata della trasformazione	3,0					
- fattore di attualizzazione	0,934					
<b>Ricavi - Costi</b>	<b>(differenza attualizzata)</b>					<b>3.326.547</b>

## 6. CONCLUSIONI

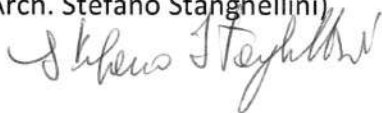
Nel presente elaborato sono state analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del complesso immobiliare oggetto di stima in ragione del loro apprezzamento nel mercato immobiliare, e le norme urbanistiche da osservare in occasione del suo recupero edilizio ai fini della sua riutilizzazione. In seguito a ciò si è provveduto ad individuare il criterio ed il procedimento di stima appropriati, ed a prefigurare l'ipotesi trasformativa da assumere.

Nel precedente capitolo 5 il "valore di mercato" del complesso degli ex Magazzini Generali è stato ricercato mediante l'applicazione del procedimento estimativo del "valore di trasformazione" nell'ipotesi del suo recupero nella prospettiva della funzione industriale e artigianale, intesa negli ampi termini consentiti e prospettati dal Piano Operativo del Comune di Prato. Ne è risultato il valore di 3.325.000 euro.

Il valore di 3.325.000 euro stimato per il complesso in esame corrispondente a circa 215 euro/mq di superficie commerciale, ovvero a 250 euro/mq di superficie fondiaria.

Bologna, 21.11.2025

(Prof. Arch. Stefano Stanghellini)



## ALLEGATI

- Visure catastali
- Documentazione fotografica







CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO



## PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI EX MAGAZZINI GENERALI DI PRATO

### ALLEGATO 1 – VISURE CATASTALI

Prof. Arch. Stefano Stanghellini



Novembre 2025





Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/11/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **PRATO (G999) (PO)**

Foglio **53** Particella **654** Subalterno **1**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 35.893,75**

Rendita: **Lire 69.500.000**

Categoria **D/7<sup>a</sup>**

**Indirizzo:** VIA SEBASTIANO NICASTRO n. 7 Piano T-4

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2001 Pratica n. 14063 in atti dal 13/02/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 400.1/2001)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**> Dati identificativi**

Comune di **PRATO (G999) (PO)**

Foglio **53** Particella **654** Subalterno **1**

VARIAZIONE del 06/08/1999 in atti dal 06/08/1999  
ATTRIBUZIONE RENDITA CATASTALE (n. S01068.1/1999)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **PRATO (G999) (PO)**

Foglio **53** Particella **654**

**> Indirizzo**

VIA SEBASTIANO NICASTRO n. 7 Piano T-4

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2001  
Pratica n. 14063 in atti dal 13/02/2001 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 400.1/2001)



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 35.893,75**  
Rendita: **Lire 69.500.000**  
Categoria **D/7<sup>a</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2001  
Pratica n. 14063 in atti dal 13/02/2001 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 400.1/2001)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

---

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA  
ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PISTOIA E  
PRATO**  
**(CF 02427650979)**  
sede in PRATO (PO)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI  
DELLE AUTORITA') del 16/02/2018 Pubblico ufficiale  
MINISTERO DELLO SVILUPPO Sede ROMA (RM)  
Repertorio n. 1 - TRASFERIMENTO BENI PER  
ACCORPAMENTO EX DM 16 FEBBRAIO 2018  
Trascrizione n. 9644.1/2024 Reparto PI di PRATO in atti  
dal 11/12/2024

---

Visura telematica

---

**Legenda**

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/11/2025

**Dati identificativi:** Comune di PRATO (G999) (PO)

Foglio 53 Particella 654 Subalterno 2

**Classamento:**

Rendita: Euro 635,24

Rendita: Lire 1.230.000

Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 4, Consistenza 6 vani

**Indirizzo:** VIA SEBASTIANO NICASTRO n. 7 Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: 110 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 110 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2001 Pratica n. 14063 in atti dal 13/02/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 400.1/2001)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di PRATO (G999) (PO)

Foglio 53 Particella 654 Subalterno 2

VARIAZIONE del 06/08/1999 in atti dal 06/08/1999  
ATTRIBUZIONE RENDITA CATASTALE (n. S01068.1/1999)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di PRATO (G999) (PO)

Foglio 53 Particella 654

> **Indirizzo**

VIA SEBASTIANO NICASTRO n. 7 Piano 2

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2001  
Pratica n. 14063 in atti dal 13/02/2001 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 400.1/2001)



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 635,24**  
Rendita: **Lire 1.230.000**  
Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **6 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2001  
Pratica n. 14063 in atti dal 13/02/2001 VARIAZIONE  
DI CLASSAMENTO (n. 400.1/2001)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **110 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **110 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
06/08/1999, prot. n. S01068

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA  
ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PISTOIA E  
PRATO**  
(CF 02427650979)  
sede in PRATO (PO)  
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI  
DELLE AUTORITÀ) del 16/02/2018 Pubblico ufficiale  
MINISTERO DELLO SVILUPPO Sede ROMA (RM)  
Repertorio n. 1 - TRASFERIMENTO BENI PER  
ACCORPAMENTO EX DM 16 FEBBRAIO 2018  
Trascrizione n. 9644.1/2024 Reparto PI di PRATO in atti  
dal 11/12/2024

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/11/2025

**Dati identificativi:** Comune di PRATO (G999) (PO)

Foglio 53 Particella 654

**Classamento:**

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 13.127 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** TABELLA DI VARIAZIONE del 19/06/2008 Pratica n. PO0080584 in atti dal 19/06/2008 (n. 80584.1/2008)

> **Dati identificativi**

Comune di PRATO (G999) (PO)

Foglio 53 Particella 654

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 07/05/1985

**Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati**

Comune di PRATO (G999) (PO)

Foglio 53 Particella 654

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 13.127 m<sup>2</sup>

TABELLA DI VARIAZIONE del 19/06/2008 Pratica n. PO0080584 in atti dal 19/06/2008 (n. 80584.1/2008)

Visura telematica





Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/11/2025

**Dati identificativi:** Comune di PRATO (G999) (PO)

Foglio 53 Particella 1355

**Classamento:**

Particella con destinazione: RELIT STRAD

Superficie: 6 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/1963 in atti dal 27/06/1990 (n. 4168.1/1990)

> **Dati identificativi**

Comune di PRATO (G999) (PO)

Foglio 53 Particella 1355

Partita: 38051

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 27/06/1990 T.  
F.531/90 (n. 100531.1/1990)

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: RELIT STRAD

Superficie: 6 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 27/06/1990 T.  
F.531/90 (n. 100531.1/1990)

> **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/1963 in  
atti dal 27/06/1990 (n. 4168.1/1990)





Direzione Provinciale di Prato  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 10/11/2025  
Ora: 15:10:43  
Numero Pratica: T706261/2025  
Pag: 2 - Fine

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. FS SISTEMI URBANI S.P.A.**  
**(CF 06356181005)**

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 08/04/2024 Pubblico ufficiale DE LUCA MARCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 48567 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4957.1/2024 Reparto PI di PRATO in atti dal 26/06/2024

Visura telematica



Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/11/2025

**Dati identificativi:** Comune di PRATO (G999) (PO)

Foglio 53 Particella 1356

**Classamento:**

Particella con destinazione: AREA URBANA

Superficie: 181 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/06/2015 Pratica n. PO0034501 in atti dal 23/06/2015 (n. 200.1/2015)

**Annotazioni:** RETTIFICA DELLA DESTINAZIONE PROPEDEUTICA ALLA COSTITUZIONE DEL CATASTO FABBRICATI - ATTIVITA' A04 - ACCERTAMENTO ESEGUITO SENZA SOPRALLUOGO

> **Dati identificativi**

Comune di PRATO (G999) (PO)

Foglio 53 Particella 1356

FRAZIONAMENTO in atti dal 27/03/1990 (n. 531.1/1990)

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: AREA URBANA

Superficie: 181 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/06/2015 Pratica n. PO0034501 in atti dal 23/06/2015 (n. 200.1/2015)

**Annotazioni:** RETTIFICA DELLA DESTINAZIONE PROPEDEUTICA ALLA COSTITUZIONE DEL CATASTO FABBRICATI - ATTIVITA' A04 - ACCERTAMENTO ESEGUITO SENZA SOPRALLUOGO

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. FS SISTEMI URBANI S.P.A.**  
(CF 06356181005)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 08/04/2024 Pubblico ufficiale DE LUCA MARCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 48567 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4957.1/2024 Reparto PI di PRATO in atti dal 26/06/2024

Direzione Provinciale di Prato  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 10/11/2025  
Ora: 15:09:19  
Numero Pratica: T705569/2025  
Pag: 2 - Fine

*Visura telematica*

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'E' followed by a series of loops and a final flourish.

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/11/2025

**Dati identificativi:** Comune di PRATO (G999) (PO)

Foglio 53 Particella 1357

**Classamento:**

Particella con destinazione: AREA URBANA

Superficie: 1.426 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/06/2015 Pratica n. PO0034504 in atti dal 23/06/2015 (n. 201.1/2015)

**Annotazioni:** RETTIFICA DELLA DESTINAZIONE PROPEDEUTICA ALLA COSTITUZIONE DEL CATASTO FABBRICATI - ATTIVITA' A04 - ACCERTAMENTO ESEGUITO SENZA SOPRALLUOGO

> **Dati identificativi**

Comune di PRATO (G999) (PO)

Foglio 53 Particella 1357

FRAZIONAMENTO in atti dal 27/03/1990 (n. 531.1/1990)

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: AREA URBANA

Superficie: 1.426 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/06/2015 Pratica n. PO0034504 in atti dal 23/06/2015 (n. 201.1/2015)

**Annotazioni:** RETTIFICA DELLA DESTINAZIONE PROPEDEUTICA ALLA COSTITUZIONE DEL CATASTO FABBRICATI - ATTIVITA' A04 - ACCERTAMENTO ESEGUITO SENZA SOPRALLUOGO

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. FS SISTEMI URBANI S.P.A.**  
(CF 06356181005)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 08/04/2024 Pubblico ufficiale DE LUCA MARCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 48567 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4957.1/2024 Reparto PI di PRATO in atti dal 26/06/2024



**Direzione Provinciale di Prato  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali**

**Data: 10/11/2025  
Ora: 15:08:08  
Numero Pratica: T704963/2025  
Pag: 2 - Fine**

*Visura telematica*



Catasto terreni

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025

**Immobile di catasto terreni****Causali di aggiornamento ed annotazioni****Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/11/2025****Dati identificativi:** Comune di PRATO (G999) (PO)

Foglio 53 Particella 1358

**Classamento:**

Particella con destinazione: FERROVIA SP

Superficie: 6 m<sup>2</sup>**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO in atti dal 27/03/1990 (n. 531.1/1990)**> Dati identificativi**

Comune di PRATO (G999) (PO)

Foglio 53 Particella 1358

Partita: 1434

FRAZIONAMENTO in atti dal 27/03/1990 (n. 531.1/1990)

**> Dati di classamento**

Particella con destinazione: FERROVIA SP

Superficie: 6 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO in atti dal 27/03/1990 (n. 531.1/1990)

**> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1****> 1. DEMANIO DELLO STATO RAMO FERROVIE**

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO in atti dal 27/03/1990 (n. 531.1/1990)

Visura telematica

CAMERA DI COMMERCIO DI PISTOIA-PRATO



## PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI EX MAGAZZINI GENERALI DI PRATO

### ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Prof. Arch. Stefano Stanghellini



Novembre 2025







*Figura 1. Ripresa satellitare del complesso immobiliare nel contesto urbano pratese (fonte: Google Earth)*



*Figura 2. Vista del complesso immobiliare da via Firenze / viale della Repubblica (fonte: Google Street View)*





*Figura 3. Prospetto sud-ovest corpo Magazzini piano terreno – quota via Firenze*



*Figura 4. Prospetto sud-ovest corpo Magazzini piano terreno – quota via Firenze*





*Figura 5. Spazio connettivo fra corpo Magazzini e corpo Uffici*



*Figura 6. Spazio connettivo tra corpo Magazzini e corpo Uffici*

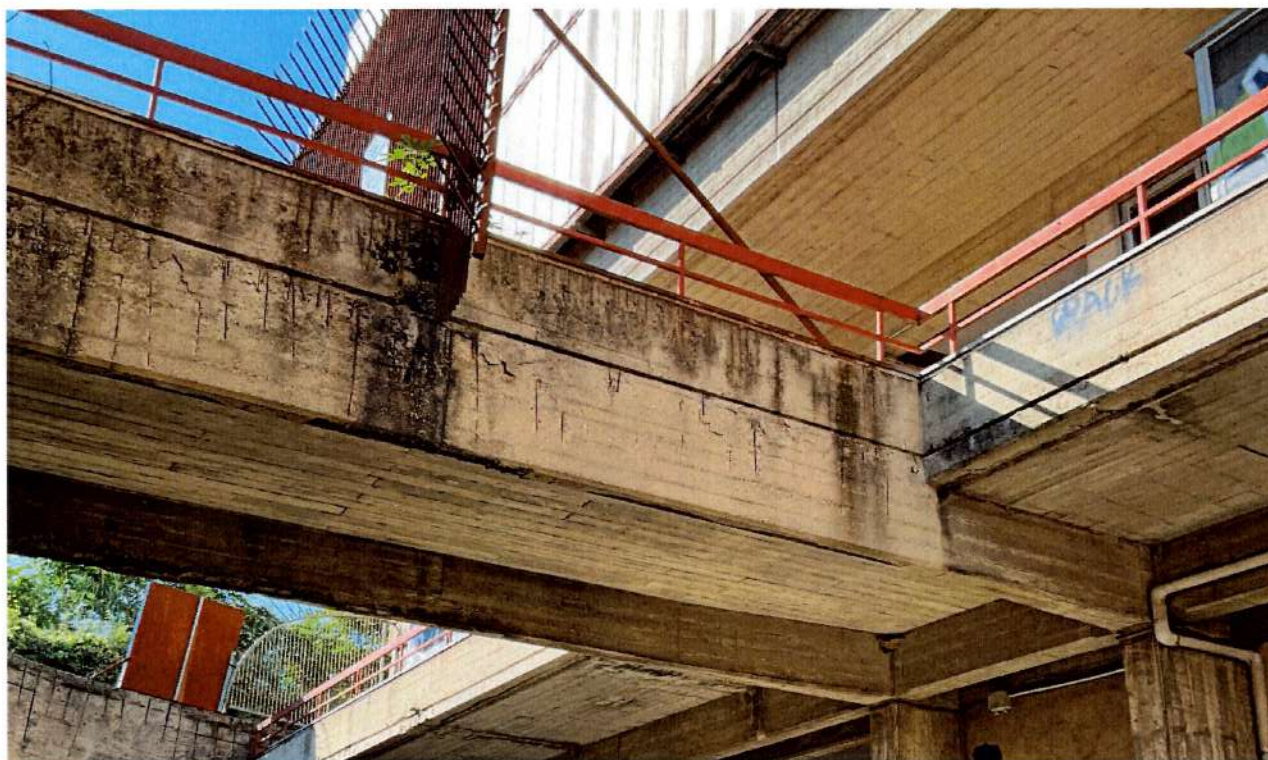




*Figura 7. Vista della base del fabbricato Uffici e della rampa*



*Figura 8. Vista del fabbricato Uffici dallo spazio connettivo*





*Figura 9. Vista del fabbricato Magazzini e del fabbricato Uffici dalla rampa – quota via Firenze*



*Figura 10. Vista del fabbricato Magazzini e del fabbricato Uffici dalla rampa – quota ferrovia*

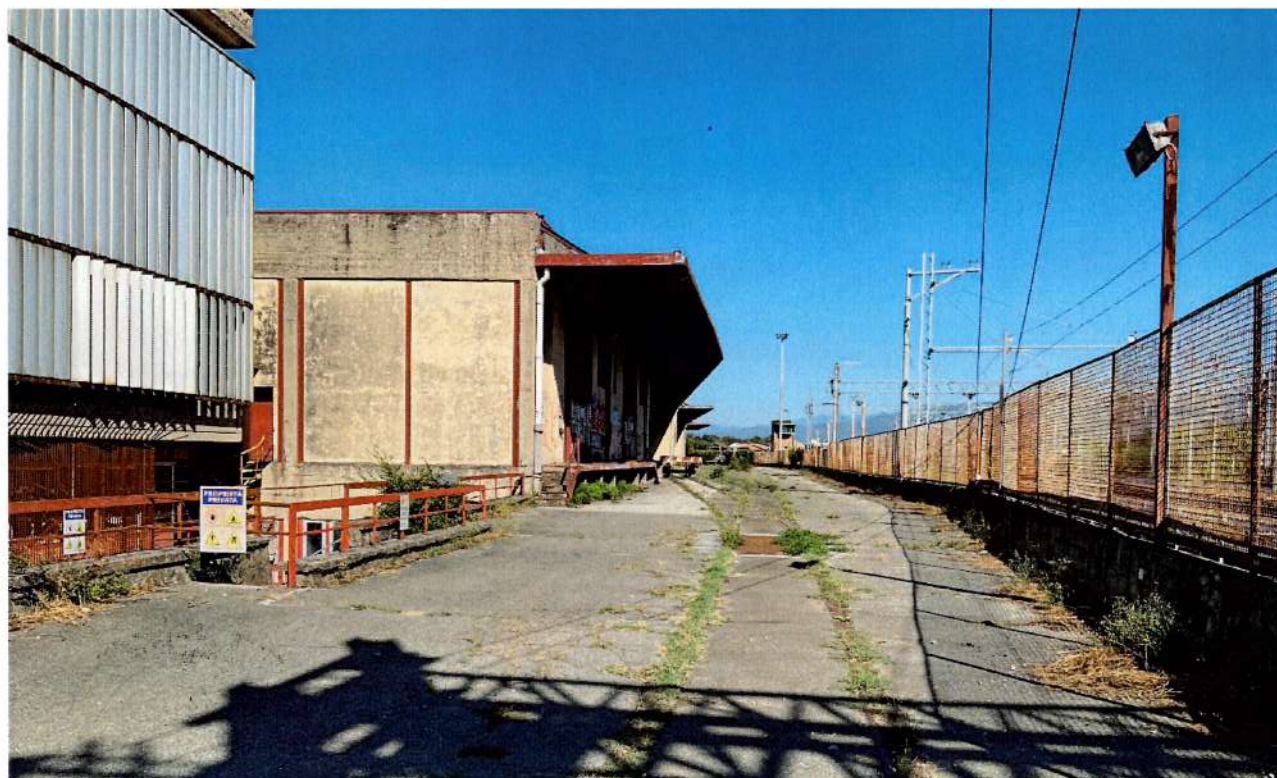




*Figura 11. Ista da est – quota ferrovia – del fabbricato Uffici e del fabbricato Magazzini*



*Figura 12. Vista del piazzale con l'area del raccordo ferroviario dismesso*





*Figura 13. Particolare – quota ferrovia – del fabbricato Magazzini e del piazzale*



*Figura 14. Lato nord-ovest del fabbricato Magazzini in corrispondenza dello spazio di accesso interno al lotto*





*Figura 15. Fabbricato Magazzini: particolare del piano terreno*



*Figura 16. Fabbricato Magazzini: particolare del piano terreno*





*Figura 17. Fabbricato Magazzini: particolare del piano primo*



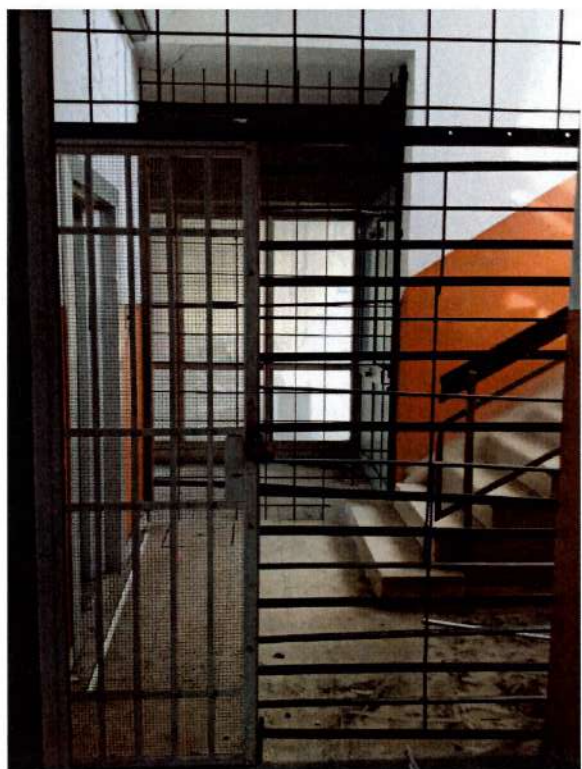
*Figura 18. Fabbricato Magazzini: particolare del piano primo*



*Figura 19. Particolare degli interni del fabbricato Uffici*

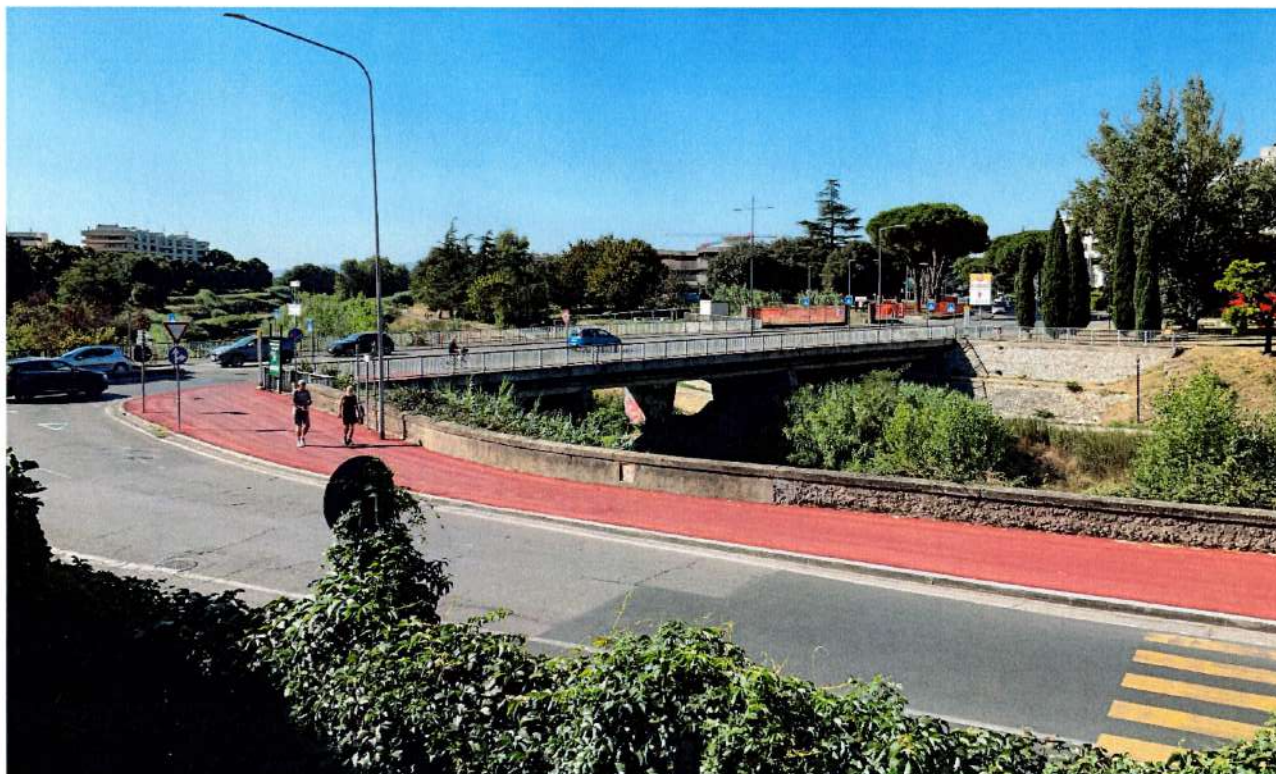


*Figura 20. Particolare degli interni del fabbricato Uffici*





*Figura 21. Vista sul Bisenzio e il sistema del verde pubblico dall'interno del lotto*



*Figura 22. Vista sulla ferrovia e le pendici della Calvana dall'interno del lotto*







Repertorio n. 100688

-----VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA DI STIMA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaventicinque il giorno martedì venticinque del mese di Novembre.-----

-----25 novembre 2025-----

In Bologna, Via della Zecca n. 1.-----

Avanti a me Dr. Tommaso Gherardi, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile

di Bologna, con residenza in questa città, -----

-----è comparso il signor:-----

- STANGHELLINI Stefano, nato a Firenzuola (FI) il 7 maggio 1949, domiciliato a

Bologna (BO), via Cesare Battisti n. 1, codice fiscale STN SFN 49E07 D613J. -----

Comparsente della cui identità personale io Notaio sono certo.-----

Indi il Costituito mi presenta la perizia di stima che precede al fine di asseverarla con

giuramento.-----

Io Notaio ammonisco ai sensi di legge il Comparsente, il quale presta quindi il

giuramento di rito pronunciando le parole:-----

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state

affidate, al solo scopo di far conoscere la verità".-----

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto del quale ho dato lettura al comparsente il

quale, trovandolo conforme alla sua volontà, lo approva e con me lo sottoscrive a

termini di legge.-----

Consta di un foglio scritto da persona di mia fiducia anche con mezzi meccanici a

norma di legge sotto la mia direzione e completato da me Notaio per pagine — - —

due four & per.

John Steffen

James

John

