

TRIBUNALE DI PRATO

=====

Fallimento n. **49/2015 R.F.:** [REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott.ssa Stefania BRUNO**

Curatore: Rag. Michele Piero SCRIMA

Perito: geom. Leonardo COPPI

0000000000000

LOTTO 44 - PRATO - Traversa di via delle Calvane 35

Posto auto scoperto: foglio 100 - particella 814 sub 512

LEGENDA

<u>1° Quesito</u> - Descrizione immobile	pag.	2-3
Calcolo superficie netta	pag.	3
Confini	pag.	3
Rappresentazione Catastale	pag.	3-4
Attestato Certificazione Energetica	pag.	4
Tabelle millesimali	pag.	4
<u>2° Quesito</u> - Visure ipotecarie	pag.	4-6
<u>3° Quesito</u> - Verifica corrispondenza catastale	pag.	6
<u>4° Quesito</u> - Indicazione urbanistica	pag.	6
<u>5° Quesito</u> - Conformità edilizia	pag.	6-7
<u>6° Quesito</u> - Vendita in unico lotto	pag.	7
<u>7° Quesito</u> - Stato libero o occupato	pag.	7
<u>8° Quesito</u> - Vincoli	pag.	7
<u>9° Quesito</u> - Valutazione	pag.	7-8

=====



Il sottoscritto geometra Leonardo Coppi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Prato al n° 48, con studio in Prato in via F.Ferrucci 346, ha ricevuto l'incarico dal curatore della procedura fallimentare in oggetto di effettuare la perizia estimativa dei beni immobili ricadenti nella massa fallimentare; si precisa che la presente relazione di stima è stata impostata seguendo i quesiti riportati nello schema predisposto per le procedure di Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Prato.

1° Quesito - Il posto auto scoperto in oggetto fa parte di un vecchio fabbricato ex-colonico, ubicato in Prato in fregio alla Traversa di via delle Calvane 35, oggetto negli anni 2002/2003 di una totale ristrutturazione con la creazione di dieci appartamenti con relativi resedi esclusivi e parti comuni oltre ad uno spazio scoperto tergale, nel quale sono stati ricavati alcuni posti auto scoperti, avente accesso da cancello carrabile e da cancellino pedonale attestanti su area a comune aperta sul lato strada pubblica.

Oltrepassato il cancello carrabile si entra nell'area scoperta a comune, pavimentata in elementi autobloccanti, sul cui lato tergale, a destra per chi proviene dal cancello, sono ubicati una serie di posti auto scoperti, quello in oggetto è l'ottavo, posizionato a sinistra del cancello pedonale e carrabile di accesso all'area di pertinenza di un altro immobile abitativo unifamiliare.



Il posto auto confina nella parte tergale con il muretto di recinzione dell'abitazione unifamiliare, a terra è delimitato lateralmente da strisce di un diverso colore della pavimentazione in elementi in autobloccanti, mentre nella parte iniziale è presente una zanella in cemento di raccolta delle acque piovane; le dimensioni del posto auto sono di circa ml.3,20 di larghezza per ml.5,00 di lunghezza.

SUPERFICIE POSTO AUTO = mq. 16,00

CONFINI

Aria scoperta a comune su due lati, particella 814 sub 513, particella 814 sub 528 del foglio di mappa 100, s.s.a.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato il posto auto scoperto risulta individuato sul foglio di mappa **100** dalla particella:

- **814 sub 512**, Traversa di via delle Calvane 35, piano terra, categoria C/6, classe seconda, consistenza mq.16, superficie catastale di mq. 16 e rendita di Euro 65,28

ciò a seguito di variazione toponomastica del 16/07/2014 n.5938.1/2014) protocollo n. PO0032505; variazione toponomastica del 27/06/2013 n.37694.1/2013) protocollo n. PO0065626; variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del 19/09/2003 n.3519.1/2003 protocollo n.84544; in precedenza proveniente dalle unità



soppresse individuate dalle particelle 814 da sub 1 a sub 8, come risulta dal certificato storico catastale.

I beni comuni non censibili sono individuati sul foglio di mappa 100 dalla particella:

- 814 sub 500 (passo) a comune ai sub dal 504 al sub 519, dal sub 522 al sub 526 ed al sub 528, 541 e 542 della particella 814;

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il posto auto scoperto non è soggetta per sua natura e destinazione alla disciplina prevista dal D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005, successivi D.Lgs n. 311/2006 e DL n.63 del 21/06/2013, nonché alla L.R.T. 39/2005 e successive modifiche.

TABELLE MILLESIMALI

Il posto auto scoperto fa parte di un condominio, a seguito di quanto comunicato dall'Amministratore di Condominio, gestita [redacted] risulta che non esiste una tabella millesimale che indichi i millesimi del solo posto auto.

2° Quesito - Da visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con aggiornamento dei repertori alla data del 09/08/2021, risulta quanto segue:

nominativo: [redacted] con sede in Prato (c.f. [redacted])

- nota trascrizione n.7083 R.P. del 25/10/2001

contratto preliminare di compravendita con atto [redacted]



del 23/10/2001 rep.17774... [redacted] promette di vendere alla [redacted] terreni e fabbricati rurali in Prato in San Giorgio a Colonica..... Catasto Terreni, foglio 100, particelle 146,450,449,448,447,146,147,150,148.....(nel compromesso si riporta che per i terreni dovrà essere presentato frazionamento e per gli immobili trasferimento al Catasto Fabbricati)

- nota trascrizione n.3055 R.P. del 07/05/2002

con atto di compravendita [redacted] el 24/04/2002 rep.18515 [redacted] un complesso agricolo composto da vari fabbricati e terreni ubicato in Prato in via Traversa per le Calvane 35..... Catasto Fabbricati, foglio di mappa 100, particella 814 sub 1, sub 2, sub3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8, particella 827 e 829..... Catasto Terreni, foglio 100, particelle 827 e 829.....

- nota iscrizione n.3917 R.P. del 24/12/2002

Ipoteca volontaria a seguito di atto [redacted] del 19/12/2002 rep.19194 per l'importo di Euro 2.065.828,00 (capitale Euro 1.032.914,00) per la durata di quindici anni a favore [redacted]si colpisce un fabbricato e terreni ubicati in Prato in via delle Calvane 35.....Catasto Fabbricati, foglio di mappa 100, particella 814 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8, Catasto Terreni, foglio 100, particelle 827 e 829.....

- annotazione n.2732 R.P. del 06/11/2003

(riferita alla iscrizione n. 3917 R.P. del 24/12/2002) con atto



ra del 21/10/2003 rep.20443 a favore

si procedeva alla restrizione di varie
unità immobiliari ubicate in Prato in via Traversa per le Calvane
35.....*fra le quali la particella 814 sub 512 del foglio di mappa
100 (oggetto della presente perizia)*

- nota trascrizione n. 4173 R.P. del 06/07/2015

Sentenza dichiarativa di Fallimento Tribunale di Prato del
22/04/2015 repertorio 51 contro a favore della

3° Quesito - I dati catastali e la planimetria della unità
immobiliare in oggetto sono conformi allo stato di fatto e non
sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della
rendita catastale e da dare luogo, ai sensi della vigente
normativa, all'obbligo della presentazione di nuova planimetria.

4° Quesito - Nel Piano Operativo del Comune di Prato il
fabbricato con la sua area di pertinenza ricade in zona PR.7 AR.3
“aree agricole storico testimoniali”, il fabbricato è contraddistinto
dalla sigla E3 - 3° grado di tutela quale complesso edilizio di
interesse storico-testimoniale.

5° Quesito - Con riferimento alla legge 47 del 28/02/1985 e sue
successive modifiche ed integrazioni risulta che l'immobile,
ospitante il posto auto scoperto, è stato oggetto delle seguenti



istanze edilizie:

- Attestazione di Conformità in Sanatoria P.G. 86647 del 18/12/2006 (busta PE-3947-2006) ritirata il 30/04/2008

Da una verifica fra lo stato attuale del posto auto scoperto e quanto risulta dai titoli autorizzativi, il sottoscritto non ha constatato particolari ed apprezzabili differenze.

6° Quesito – Il posto auto scoperto è da vendere in unico lotto.

7° Quesito – Il posto auto scoperto è libero.

8° Quesito – Non esistono vincoli particolari.

9° Quesito - La metodologia seguita per la determinazione del valore del posto auto scoperto in oggetto si basa sulla stima sintetica comparativa, la quale fa riferimento alle comparazioni con altre unità immobiliari similari poste nelle zone limitrofe, tenendo conto dei prezzi medi scambiati all'attualità del mercato immobiliare, in considerazione dei dati forniti dalle agenzie immobiliari, da una consultazione delle quotazioni Omi dell'Agenzia del Territorio ed in base alla esperienza professionale del sottoscritto.

Il fabbricato, ospitante il posto auto, si trova ubicato in piena campagna a circa metà strada fra la frazione di Paperino e quelle di San Giorgio a Colonica del Comune di Prato, servito da



una stretta viabilità di collegamento fra le due frazioni.

Tenuto conto delle caratteristiche della unità immobiliare in esame e dei vari parametri di merito e comparazione, quali: ubicazione, accessibilità e stato di manutenzione, il sottoscritto, effettuate le opportune considerazioni e conseguenti deduzioni, esprime il valore del posto auto scoperto in esame come qui di seguito descritto.

Superficie commerciale netta = mq.16,00

Valore al metroquadrato = Euro 500,00

VALORE COMPLESSIVO

Mq. 16,00 x Euro 500,00/mq. = **Euro 8.000,00**(ottomila/00)

li 16 settembre 2021

Il Perito
(Geom. Leonardo COPPI)

Allegati:

- quattro foto del posto auto e dell'accesso dalla strada pubblica
- planimetria catastale del posto auto scoperto
- visura storica catastale
- elaborato planimetrico

=====

