

TRIBUNALE DI PRATO

Sezione Civile - Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale n. 16/2024 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Enrico Capanna

Curatore: Dott. Filippo Renieri

Avviso di invito a presentare offerte migliorative

Il sottoscritto **Dott. FILIPPO RENIERI**, con studio in Prato alla Via Francesco Ferrucci n.ro 195/M, telefono 0574.593393, e-mail "filipporenieri@studiocastoldi.it", quale Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 16/2024 R.G. Marconi Multiarea S.r.l. in liquidazione, dichiarata aperta con sentenza n.ro 21/2024 del giorno 11 marzo 2024 del Tribunale di Prato,

premessso

- il Giudice Delegato del Tribunale di Prato, con proprio provvedimento in data 15 maggio 2024, ha approvato il Programma di Liquidazione depositato;
- il Programma di Liquidazione approvato prevede che la vendita dei beni immobili sarà effettuata tramite procedura competitiva ai sensi dell'art.216 comma 2 c.c. ed in particolare prevede che *“In ogni momento, purché non vi sia in corso la pubblicità di un bando di gara, qualora pervenissero offerte alla Procedura che il Curatore ritenga meritevoli di accettazione, previa autorizzazione del G.D., si potrà indire un bando con invito a far pervenire alla Procedura offerte migliorative sulla base di quella già pervenuta. In mancanza di nuove offerte migliorative si procederà con l'accettazione definitiva dell'offerta ritenuta meritevole e con la stipula dell'atto di compravendita presso il Notaio Delegato, con termine di sessanta giorni dalla comunicazione di accettazione per il saldo prezzo e rogito”*;
- in data 31 ottobre 2024 il sottoscritto Curatore ha ricevuto una proposta irrevocabile di acquisto in blocco relativa ai beni immobili identificati nella relazione di stima dell'esperto come **LOTTO 9 (IMMOBILE 10)**, **LOTTO 49 (IMMOBILE 53)** e **LOTTO 50 (IMMOBILE 54)**, per la somma complessiva di **EURO 82.750,00 (Euro ottantaduemilasettecentocinquanta e centesimi zero)**, oltre imposte di legge;
- il bene immobile costituente il **LOTTO 9 (IMMOBILE 10)**, come meglio sarà in seguito precisato, è attualmente condotto in locazione in forza di contratto nel quale è previsto il diritto di prelazione a favore del conduttore per l'acquisto dell'immobile. Conseguentemente, in caso di aggiudicazione a seguito della gara indetta tra il soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile di acquisto in blocco e coloro che avranno presentato offerte migliorative di acquisto (e salvo il caso in cui l'aggiudicatario sia il conduttore stesso), come previsto dal Programma di Liquidazione approvato



si provvederà all'aggiudicazione **provvisoria** e il sottoscritto Curatore, successivamente, notificherà al conduttore il termine di sessanta (60) giorni ex art.38 L. 392/1978 per l'esercizio del diritto di prelazione. Alla scadenza del termine avrà luogo l'aggiudicazione definitiva a favore del miglior offerente o, in caso di esercizio della prelazione, del conduttore, con termine di sessanta (60) giorni per il versamento del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione versata e per la sottoscrizione dell'atto di trasferimento della proprietà degli immobili.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore

INVITA

chiunque fosse interessato a presentare offerta migliorativa rispetto a quella di cui alla proposta irrevocabile di acquisto in blocco in premessa citata - da far pervenire allo studio del sottoscritto Curatore in Prato alla Via Francesco Ferrucci n.ro 195/M **entro le ore 12:00 del giorno 30 DICEMBRE 2024** - accompagnata da una cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale Marconi Multiarea srl in liquidazione" o, alternativamente, a mezzo bonifico bancario sull'iban IT56 M 08673 21500 000000914009, con intestazione "Liquidazione Giudiziale Marconi Multiarea srl in liquidazione".

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA:

1. Nel caso di presentazione di una o più offerte migliorative verrà indetta dal sottoscritto Curatore una gara tra il soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile di acquisto in blocco di cui in premessa e coloro che avranno presentato offerte migliorative di acquisto, che avrà quale prezzo base l'offerta migliorativa più elevata e con offerte in aumento che non potranno essere inferiori ad Euro 3.000,00.

2. Richiamato quanto precisato all'ultimo paragrafo delle premesse:

A) gli immobili verranno aggiudicati **provvisoriamente** (salvo il caso in cui l'aggiudicatario sia il conduttore) a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

B) nell'ipotesi in cui la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti gli immobili verranno aggiudicati **provvisoriamente** (salvo il caso in cui il maggiore offerente o il soggetto che ha depositato per primo l'offerta sia il conduttore) a favore del maggiore offerente e, a parità di condizioni, a chi ha depositato per primo l'offerta;

C) all'esito della gara, sarà proceduto alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari;

D) in assenza di offerte migliorative (e salvo il caso in cui il soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile di acquisto in blocco di cui in premessa sia il conduttore) si procederà con l'accettazio-



ne **provvisoria** dell'offerta contenuta nella proposta irrevocabile di acquisto in blocco di cui in premessa;

E) in caso di aggiudicazione provvisoria, il sottoscritto Curatore notificherà al conduttore il termine di sessanta (60) giorni ex art.38 L. 392/1978 per l'esercizio del diritto di prelazione. Alla scadenza del termine avrà luogo l'aggiudicazione definitiva a favore del miglior offerente o, in caso di esercizio della prelazione, del conduttore;

F) l'aggiudicatario definitivo, entro e non oltre il termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di accettazione della offerta irrevocabile di acquisto ovvero dell'aggiudicazione definitiva, è tenuto a versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata e con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione ed a sottoscrivere l'atto di trasferimento della proprietà degli immobili.

3. Non è possibile dilazionare, in alcun modo, il pagamento del saldo prezzo.

4. L'atto di trasferimento sarà ricevuto dal Notaio in Prato Gaia Nardone, appositamente incaricato dalla procedura. Nel caso in cui l'aggiudicatario si rifiutasse di sottoscrivere il contratto, ovvero frapponesse qualsivoglia impedimento per la sottoscrizione dello stesso, la cauzione versata in sede di presentazione dell'offerta sarà incamerata dalla procedura, anche a titolo di penale.

5. La vendita è soggetta alle imposte IVA, di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge. Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

6. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico dell'edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

7. La vendita avviene a corpo e non a misura e le eventuali differenze di misura non danno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

8. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, di mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, di spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

9. Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

10. Come previsto nel Programma di Liquidazione approvato, le spese, comprese quelle notarili e per imposte, con eccezione degli oneri di pubblicazione sul PVP e su Astalegale, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

11. Come previsto nel Programma di Liquidazione approvato, il Curatore si riserva la facoltà di sospendere la vendita e/o revocare l'aggiudicazione prima del versamento del saldo prezzo ed in tal caso sarà resa informativa al Giudice delegato.

12. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

13. La presentazione di una offerta e la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonerano gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e comportano la integrale presa visione ed accettazione di quanto indicato nel presente avviso e nella relazione di stima.

14. Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge il presente avviso sarà pubblicato, integralmente, sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunale.prato.it unitamente a copia della relazione di stima con foto e planimetrie.

15. A norma dell'art.216 comma 6 c.c. gli interessati a presentare l'offerta di acquisto formulano tramite il portale delle vendite pubbliche la richiesta di esaminare i beni in vendita. Essi hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta o nel diverso termine stabilito dal giudice delegato. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal curatore. L'esame dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

16. Il presente avviso non costituisce promessa al pubblico ex art. 1989 C.C. nè offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. nè sollecitazione al pubblico risparmio. Gli offerenti non aggiudicatari non potranno vantare alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione, salva la restituzione della cauzione senza maggiorazione di interessi.

17. I dati personali degli offerenti saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy di cui al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche, con il solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente annuncio.

18. Qualsiasi controversia inerente il presente avviso o la successiva fase di vendita sarà di esclusiva competenza del Foro di Prato.

19. Maggiori informazioni sono reperibili presso il sottoscritto Curatore.

20. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente avviso si fa rinvio e richiamo alle norme contenute al riguardo nel Codice di Procedura Civile e nelle altre leggi speciali vigenti in materia.

Descrizione degli immobili:



LOTTO 9 (IMMOBILE 10):

Descrizione dell'immobile:

- porzione immobiliare, facente parte di un più ampio complesso condominiale di unità immobiliari di varia destinazione (commerciale, direzionale, autorimesse e posti auto) posto nel **Comune di Prato tra il Viale Guglielmo Marconi e la Via Francesco Ferrucci**, originato a seguito della completa ristrutturazione, con cambio di destinazione e frazionamento in più unità immobiliari, di un fabbricato produttivo di grandi dimensioni e precisamente una **unità direzionale**, della superficie di circa 119 mq., avente accesso dal vano scale condominiale che si diparte dal civico n.ro 50/15 del Viale G. Marconi, individuata dal numero interno 2, posta al piano primo e composta da vari locali a uso ufficio oltre a disimpegno e servizio igienico.

Confini: proprietà (omissis), proprietà (omissis), vano scala condominiale, salvo altri.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art.1117 e seguenti del codice civile. In particolare, dall'elaborato planimetrico protocollo n.ro 0020469 del 05/06/2019, risultano a comune le parti censite al C.F. del Comune di Prato, quali enti comuni non censibili, nel foglio di mappa 86, come segue:

- particella 370 Sub.107 spazio di manovra;
- particella 370 Sub.108 locale tecnico;
- particella 370 Sub.109 locale tecnico con accesso dal sub.110 (vano scala);
- particella 370 sub.111 vano scala e ascensore;
- particella 370 Sub.112 vano scala e ascensore;
- particella 370 Sub.113 piazzale e spazi di manovra;
- particella 370 Sub.118 scale;
- particella 370 Sub.120 locale tecnico con accesso dal sub.117 (vano scala).

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato quanto suddescritto risulta correttamente intestato ed è rappresentato nel foglio di mappa 86, dalla particella 370 sub.96, Viale Guglielmo Marconi n. 50/15 interno 2 Piano 1, categoria A/10, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie totale 119 mq. e rendita catastale Euro 1.475,78, a seguito di variazione del 3 agosto 2010 Pratica n.ro PO0085246 in atti dal 3 agosto 2010 divisione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 4702. 1/2010). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03/08/2010, prot. n. PO0085246.

Conformità catastale:



Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che l'immobile risulta regolarmente accatastato, la planimetria catastale corrisponde pressoché allo stato dei luoghi, ad eccezione di alcune pareti interne d'arredo in vetro e alluminio non rappresentate in planimetria ma facilmente removibili e pertanto il perito non ha ritenuto necessario l'aggiornamento della planimetria.

Legittimità urbanistica:

L'immobile ricade all'interno del perimetro urbanizzato, zona omogenea B, UTOE 2b. Più precisamente all'interno del Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ricade nel TP.5 Tessuto Produttivo, commerciale/direzionale/turistico-ricettivo: isolati aperti ove sono presenti prevalentemente edifici monofunzionali e relative resedi scoperte.

Il complesso immobiliare è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente sono state depositate presso gli uffici tecnici comunali le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire per ristrutturazione urbanistica PE 2492/1996 – PG 52155 del 24/07/2006 rilasciato in data 10/07/2008;
- Variante in C.O. alla precedente, presentata in data 01/08/2008 PG 106466/2008 – PE 2446/2008, rilasciata in data 13/11/2008;
- ulteriore variante in C.O. presentata in data 18/12/2008 – PG 168936/2008 – PE 3638/2008, rilasciata in data 13/01/2009;
- ulteriore variante in C.O. presentata in data 18/05/2009 – PG 64214/2009 – PE 1256/2009, rilasciata in data 22/09/2009;
- ulteriore variante in C.O. presentata in data 29/07/2010 – PG 98067/2010 – PE 2200/2010, rilasciata in data 12/10/2010;
- Denuncia di ultimazione dei lavori in data 14/10/2010 con PG 127304;
- Agibilità n.ro 280 del 2010 presentata in data 14/10/2010;
- DIA PG 127827 del 14/10/2010 – PE 2785/2010;
- Variante alla DIA di cui sopra PG 39664 del 28/03/2011 – PE 741/2011;
- Piano di recupero per cambio di destinazione da produttivo-artigianale a commerciale, uffici direzionali e di servizi, PG 0155781 del 20/12/2012 – PE 295/2012 e successiva convenzione del 02/02/2015 Rep. 46457, Racc. 22971;
- SCIA PG 101798 del 09/07/2015 – PE 1840/2015;
- SCIA PG 152044 del 19/09/2016 – PE 2484/2016 (adeguamento incendi);
- Variante art.41 RE alla SCIA, P.G. 179682 del 28/10/2016 – PE 2954/2016;
- Agibilità n.ro 261 del 15/07/2015 – PG 105212/2015.

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, in sede di sopralluogo, l'unità è risultata pressoché conforme, ad eccezione delle suddette pareti d'arredo removibili.

Attestato di prestazione energetica:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che l'immobile non è dotato di APE.

Stato di manutenzione:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che l'immobile, sia internamente che esternamente, si presenta in buone condizioni e rientra nel blocco B, per il quale, a seguito di alcune infiltrazioni e/o lesioni, è stata eseguita un'indagine tecnica da parte della (omissis), dalla quale è emerso che alcuni solai presentano criticità diffuse aventi rischio di lesione non omogenea (alta-media-bassa-nulla), come meglio indicato nella planimetria dettagliata allegata alla relazione di indagine diagnostica.

Pavimenti, rivestimenti, infissi, impianti:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che alla data del sopralluogo l'immobile risultava pavimentato in laminato e piastrelle in gres nel disimpegno e servizio igienico; gli infissi esterni sono in alluminio vetro-camera, le porte interne sono in legno. Per quanto riguarda gli impianti, è stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico, termoidraulico, condizionamento e riscaldamento (impianto centralizzato). Dalla suddetta perizia si evince che al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultavano funzionanti.

Stato occupazionale:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla società (omissis) in virtù di contratto di locazione registrato all'Ufficio DPPO UT PRATO in data 16/12/2019 al n.ro 8208 serie 3T e con durata dal 02/12/2019 al 30/11/2025. Il canone annuo è fissato in euro 9.600,00, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 800,00, è soggetto a rivalutazione Istat e ammontava, alla data della perizia, ad euro 13.380,00. Nella perizia è stato altresì precisato che la restituzione del deposito cauzionale al termine della locazione, pari a euro 3.000,00, resterà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario e di ciò si è tenuto conto ai fini della stima e che il contratto prevede la prelazione a favore del conduttore.

Vincoli, servitù e oneri condominiali:

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, dalla documentazione acquisita agli atti della procedura si evince che gli importi delle spese di gestione relative all'esercizio precedente (01/12/2022 – 30/11/2023) e quelle relative all'esercizio in corso (01/12/2023 – 30/11/2024) rife-

rite all'immobile ammontano rispettivamente ad Euro 3.816,14 e ad Euro 3.790,67. Nella perizia tecnica è stato precisato che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (l'art. 63, comma 4, disp. att. c.c).

LOTTO 49 (IMMOBILE 53)

Descrizione dell'immobile:

- porzione immobiliare, facente parte di un più ampio complesso condominiale di unità immobiliari di varia destinazione (commerciale, direzionale, autorimesse e posti auto) **posto nel Comune di Prato tra il Viale Guglielmo Marconi e la Via Francesco Ferrucci**, originato a seguito della completa ristrutturazione, con cambio di destinazione e frazionamento in più unità immobiliari, di un fabbricato produttivo di grandi dimensioni e precisamente un **posto auto coperto** ubicato al piano seminterrato, della superficie di circa 12 mq., avente accesso dalle rampe carrabili che si dipartono da Via Francesco Ferrucci civico n.ro 339/32 e da Viale Guglielmo Marconi civico n.ro 50/33 e dalla rampa carrabile ubicata all'interno del piazzale condominiale.

Si precisa che detto immobile è gravato da servitù di uso pubblico stabilita con SCIA n° 1840/2015 P.G. 101798 del 09/07/2015 e dalla convenzione per la realizzazione del piano attuativo n° 295/2012 nei rogiti del Notaio in Prato Francesco D'Ambrosi del 02/02/2015 rep. n.ro 46457 racc. n.ro 22971, trascritto nei RR.II. di Prato il 03/02/2015 R.P. n.ro 639 R.G. n.ro 895.

Confini: proprietà (omissis) per più lati, spazi di manovra condominiale, salvo altri.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art.1117 e seguenti del codice civile. In particolare, dall'elaborato planimetrico protocollo n.ro 0020469 del 05/06/2019, risultano a comune le parti censite al C.F. del Comune di Prato, quali enti comuni non censibili, nel foglio di mappa 86, come segue:

- particella 370 Sub.107 spazio di manovra;
- particella 370 Sub.108 locale tecnico;
- particella 370 Sub.109 locale tecnico con accesso dal sub.110 (vano scala);
- particella 370 sub.111 vano scala e ascensore;
- particella 370 Sub.112 vano scala e ascensore;
- particella 370 Sub.113 piazzale e spazi di manovra;
- particella 370 Sub.118 scale;
- particella 370 Sub.120 locale tecnico con accesso dal sub.117 (vano scala).

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato quanto suddescritto risulta correttamente intestato ed è rappresentato nel foglio di mappa 86, dalla particella 370 sub.29, Via Francesco Ferrucci n. 339/32 Viale Guglielmo Marconi n. 50/33 Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza e superficie totale 12 mq. e rendita catastale Euro 48,96, a seguito di variazione del 3 agosto 2010 Pratica n.ro PO0085246 in atti dal 3 agosto 2010 divisione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 4702. 1/2010). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03/08/2010, prot. n. PO0085246.

Conformità catastale:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che l'immobile risulta regolarmente accatastato, la planimetria è conforme o comunque non presenta difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto il perito ha ritenuto non necessario l'aggiornamento della planimetria.

Legittimità urbanistica:

L'immobile ricade all'interno del perimetro urbanizzato, zona omogenea B, UTOE 2b. Più precisamente all'interno del Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ricade nel TP.5 Tessuto Produttivo, commerciale/direzionale/turistico-ricettivo: isolati aperti ove sono presenti prevalentemente edifici monofunzionali e relative resedi scoperte.

Il complesso immobiliare è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente sono state depositate presso gli uffici tecnici comunali le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire per ristrutturazione urbanistica PE 2492/1996 – PG 52155 del 24/07/2006 rilasciato in data 10/07/2008;
- Variante in C.O. alla precedente, presentata in data 01/08/2008 PG 106466/2008 – PE 2446/2008, rilasciata in data 13/11/2008;
- ulteriore variante in C.O. presentata in data 18/12/2008 – PG 168936/2008 – PE 3638/2008, rilasciata in data 13/01/2009;
- ulteriore variante in C.O. presentata in data 18/05/2009 – PG 64214/2009 – PE 1256/2009, rilasciata in data 22/09/2009;
- ulteriore variante in C.O. presentata in data 29/07/2010 – PG 98067/2010 – PE 2200/2010, rilasciata in data 12/10/2010;
- Denuncia di ultimazione dei lavori in data 14/10/2010 con PG 127304;
- Agibilità n.ro 280 del 2010 presentata in data 14/10/2010;
- DIA PG 127827 del 14/10/2010 – PE 2785/2010;
- Variante alla DIA di cui sopra PG 39664 del 28/03/2011 – PE 741/2011;

- Piano di recupero per cambio di destinazione da produttivo-artigianale a commerciale, uffici direzionali e di servizi, PG 0155781 del 20/12/2012 – PE 295/2012 e successiva convenzione del 02/02/2015 Rep. 46457, Racc. 22971;
- SCIA PG 101798 del 09/07/2015 – PE 1840/2015;
- SCIA PG 152044 del 19/09/2016 – PE 2484/2016 (adeguamento incendi);
- Variante art.41 RE alla SCIA, P.G. 179682 del 28/10/2016 – PE 2954/2016;
- Agibilità n.ro 261 del 15/07/2015 – PG 105212/2015.

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, in sede di sopralluogo, l'unità è risultata pressoché conforme.

Attestato di prestazione energetica:

L'immobile non è dotato dell'APE.

Stato di manutenzione:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che l'immobile si presenta in buone condizioni.

Pavimenti, rivestimenti, infissi, impianti:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che alla data del sopralluogo l'immobile risultava pavimentato con pavimento industriale.

Stato occupazionale:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero e che anche dagli accertamenti presso gli Uffici del registro degli atti privati (Agenzia delle entrate) è stato confermato che non vi sono contratti di locazione in atto su questo immobile.

Vincoli, servitù e oneri condominiali:

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, dalla documentazione acquisita agli atti della procedura si evince che all'immobile non è stata attribuita alcuna quota millesimale. Nella perizia tecnica è stato precisato che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (l'art. 63, comma 4, disp. att. c.c).

LOTTO 50 (IMMOBILE 54)

Descrizione dell'immobile:

- porzione immobiliare, facente parte di un più ampio complesso condominiale di unità immobiliari di varia destinazione (commerciale, direzionale, autorimesse e posti auto) **posto nel Comune di Prato tra il Viale Guglielmo Marconi e la Via Francesco Ferrucci**, originato a seguito della comple-

ta ristrutturazione, con cambio di destinazione e frazionamento in più unità immobiliari, di un fabbricato produttivo di grandi dimensioni e precisamente un **posto auto coperto** ubicato al piano seminterrato, della superficie di circa 12 mq., avente accesso dalle rampe carrabili che si dipartono da Via Francesco Ferrucci civico n.ro 339/32 e da Viale Guglielmo Marconi civico n.ro 50/33 e dalla rampa carrabile ubicata all'interno del piazzale condominiale.

Si precisa che detto immobile è gravato da servitù di uso pubblico stabilita con SCIA n° 1840/2015 P.G. 101798 del 09/07/2015 e dalla convenzione per la realizzazione del piano attuativo n° 295/2012 nei rogiti del Notaio in Prato Francesco D'Ambrosi del 02/02/2015 rep. n.ro 46457 racc. n.ro 22971, trascritto nei RR.II. di Prato il 03/02/2015 R.P. n.ro 639 R.G. n.ro 895.

Confini: proprietà (omissis) per più lati, spazi di manovra condominiale, salvo altri.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art.1117 e seguenti del codice civile. In particolare, dall'elaborato planimetrico protocollo n.ro 0020469 del 05/06/2019, risultano a comune le parti censite al C.F. del Comune di Prato, quali enti comuni non censibili, nel foglio di mappa 86, come segue:

- particella 370 Sub.107 spazio di manovra;
- particella 370 Sub.108 locale tecnico;
- particella 370 Sub.109 locale tecnico con accesso dal sub.110 (vano scala);
- particella 370 sub.111 vano scala e ascensore;
- particella 370 Sub.112 vano scala e ascensore;
- particella 370 Sub.113 piazzale e spazi di manovra;
- particella 370 Sub.118 scale;
- particella 370 Sub.120 locale tecnico con accesso dal sub.117 (vano scala).

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato quanto suddescritto risulta correttamente intestato ed è rappresentato nel foglio di mappa 86, dalla particella 370 sub.30, Via Francesco Ferrucci n. 339/32 Viale Guglielmo Marconi n. 50/33 Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza e superficie totale 12 mq. e rendita catastale Euro 48,96, a seguito di variazione del 3 agosto 2010 Pratica n.ro PO0085246 in atti dal 3 agosto 2010 divisione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 4702. 1/2010).

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03/08/2010, prot. n. PO0085246.

Conformità catastale:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che l'immobile risulta regolarmente accatastato, la planimetria è conforme o comunque non presenta difformità che possano

provocare variazione di reddito e pertanto il perito ha ritenuto non necessario l'aggiornamento della planimetria.

Legittimità urbanistica:

L'immobile ricade all'interno del perimetro urbanizzato, zona omogenea B, UTOE 2b. Più precisamente all'interno del Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ricade nel TP.5 Tessuto Produttivo, commerciale/direzionale/turistico-ricettivo: isolati aperti ove sono presenti prevalentemente edifici monofunzionali e relative resedi scoperte.

Il complesso immobiliare è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente sono state depositate presso gli uffici tecnici comunali le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire per ristrutturazione urbanistica PE 2492/1996 – PG 52155 del 24/07/2006 rilasciato in data 10/07/2008;
- Variante in C.O. alla precedente, presentata in data 01/08/2008 PG 106466/2008 – PE 2446/2008, rilasciata in data 13/11/2008;
- ulteriore variante in C.O. presentata in data 18/12/2008 – PG 168936/2008 – PE 3638/2008, rilasciata in data 13/01/2009;
- ulteriore variante in C.O. presentata in data 18/05/2009 – PG 64214/2009 – PE 1256/2009, rilasciata in data 22/09/2009;
- ulteriore variante in C.O. presentata in data 29/07/2010 – PG 98067/2010 – PE 2200/2010, rilasciata in data 12/10/2010;
- Denuncia di ultimazione dei lavori in data 14/10/2010 con PG 127304;
- Agibilità n.ro 280 del 2010 presentata in data 14/10/2010;
- DIA PG 127827 del 14/10/2010 – PE 2785/2010;
- Variante alla DIA di cui sopra PG 39664 del 28/03/2011 – PE 741/2011;
- Piano di recupero per cambio di destinazione da produttivo-artigianale a commerciale, uffici direzionali e di servizi, PG 0155781 del 20/12/2012 – PE 295/2012 e successiva convenzione del 02/02/2015 Rep. 46457, Racc. 22971;
- SCIA PG 101798 del 09/07/2015 – PE 1840/2015;
- SCIA PG 152044 del 19/09/2016 – PE 2484/2016 (adeguamento incendi);
- Variante art.41 RE alla SCIA, P.G. 179682 del 28/10/2016 – PE 2954/2016;
- Agibilità n.ro 261 del 15/07/2015 – PG 105212/2015.

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, in sede di sopralluogo, l'unità è risultata pressoché conforme.

Attestato di prestazione energetica:

L'immobile non è dotato dell'APE.

Stato di manutenzione:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che l'immobile si presenta in buone condizioni.

Pavimenti, rivestimenti, infissi, impianti:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che alla data del sopralluogo l'immobile risultava pavimentato con pavimento industriale.

Stato occupazionale:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero e che anche dagli accertamenti presso gli Uffici del registro degli atti privati (Agenzia delle entrate) è stato confermato che non vi sono contratti di locazione in atto su questo immobile.

Vincoli, servitù e oneri condominiali:

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, dalla documentazione acquisita agli atti della procedura si evince che all'immobile non è stata attribuita alcuna quota millesimale. Nella perizia tecnica è stato precisato che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (l'art. 63, comma 4, disp. att. c.c).

Si precisa infine che dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che il complesso immobiliare è interessato da servitù di elettrodotto costituite con i seguenti atti:

- trascrizione del 19/11/2010, R.P. n.ro 7099, R.G. n.ro 11991, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 10/11/2010, Rep. 18375/12574, Not. Giancarlo Lo Schiavo (servitù di passo pedonale e carraio a carico dell'ente comune C.F. foglio 86 part.370 sub.113);
- trascrizione del 19/11/2010, R.P. n.ro 7100, R.G. n.ro 11992, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 10/11/2010, Rep. 18375/12574, Not. Giancarlo Lo Schiavo (servitù inamovibile di elettrodotto a carico dell'ente comune C.F. foglio 86, part.370 sub.113);
- trascrizione del 19/11/2010, R.P. n.ro 7101, R.G. n.ro 11992, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 10/11/2010, Rep. 18375/12574, Not. Giancarlo Lo Schiavo (servitù inamovibile di elettrodotto a carico dell'ente comune C.F. foglio 86, part.370 sub.113 e dei beni C.F. foglio 86, part. 370 sub.82 e 370 sub.83);

- trascrizione del 18/07/2016, R.P. n.ro 4363, R.G. n.ro 7283, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 29/06/2016, Rep. 1435/1168, Not. Luca D'Agliana (servitù di elettrodotto a carico dell'ente comune C.F. foglio 86, part.370 sub.119).

Oltre a quanto sopra non risultano dalla documentazione acquisita agli atti della procedura altri vincoli e/o servitù.

Prato, li 22 NOVEMBRE 2024.


Dott. FILIPPO RENIERI