

Lotto 2

COPIA PER PRIVACY

**TRIBUNALE DI PRATO**

FALLIMENTO n° 97/2018 :

s.a.s., nonché del socio illimitatamente responsabile

(Sentenza n. 105 del 31/10/2018)

GIUDICE DELEGATO : DOTT. MARCO VALECCHI

CURATORE : DOTT.SSA GABRIELLA ANSALDO

OGGETTO : RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER STIMA

IMMOBILIARE

Indice

Premessa ..... pag. 1

Lotto 1 ..... pag. 2

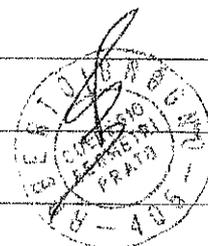
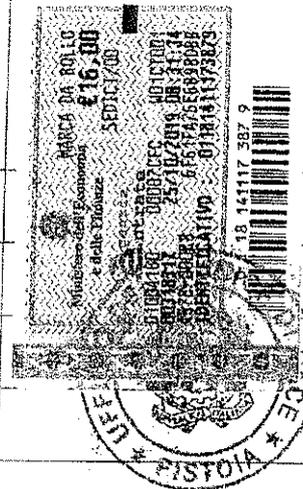
Lotto 2 ..... pag. 8

Lotto 3 ..... pag. 14

Lotto 4 ..... pag. 25

**PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. Roberto Brugno, C.F.: BRG RRT 71T16 G999 Z, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Prato al n° 405 ed iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Prato al n° 161, incaricato dalla Curatrice Dott.ssa Gabriella Ansaldo di valutare gli immobili ricaduti nel fallimento di cui all'oggetto, visionate la perizia di stima redatta il 30/09/2008 dal Geom. Vaiani Claudio, la perizia di stima eseguita in data 13/11/2010 dal C.T.U. dell'Esecuzione Immobiliare n. 275/2009 Arch. Angiolini Paolo nonché la nota di aggiornamento ipotecario alla perizia del Geom. Vaiani redatta il 16/07/2012 dal Geom. Bellandi Massimiliano, documentazione fornita dalla stessa Curatrice, eseguiti i vari sopralluoghi agli immobili nel periodo che va



dal mese di Aprile al mese di Luglio 2019, rimette la seguente perizia di stima di aggiornamento .

I beni immobili oggetto della presente per provenienza, ubicazione, conformazione e destinazione sono suddivisibili in 4 lotti distinti, per continuità con la perizia del Geom. Vaiani si mantiene la numerazione dei lotti dallo stesso assegnata per quanto concerne i primi tre sostituendo il quarto lotto riferito al compendio posto in Montignoso (già venduto) con il compendio immobiliare di Prato via Dell'Agio non compreso nella suddetta perizia .

**LOTTO 1 – PORZIONE DI COMPENDIO IMMOBILIARE IN PRATO**

**VIALE MONTEGRAPPA / VIA CAMPOLMI / VIA FERRUCCI**

Trattasi delle quote di proprietà su tre unità immobiliari facenti parte di un più ampio complesso immobiliare di tipo condominiale realizzato alla fine degli anni settanta, costituito da più fabbricati adiacenti fra loro intervallati da spazi aperti ad uso giardino comune e viabilità pedonale che consentono il collegamento fra viale Montegrappa e via Campolmi . Il complesso per tipologia costruttiva e finiture nel suo impianto originario è sicuramente al di sopra dell'ordinarietà ma data l'epoca di costruzione risulta oggi bisognoso di generalizzati interventi di manutenzione che sono in parte già in corso di realizzazione . L'ubicazione del complesso è buona essendo centrale al contesto cittadino con buoni collegamenti viari e buona presenza di infrastrutture pubbliche e private in zona. Per praticità i tre immobili sono di seguito contraddistinti con le lettere "A", "B" e "C" .

**Descrizione dell'immobile "A"**

Trattasi di diritti di piena ed esclusiva proprietà su di un appartamento ad uso civile abitazione al terzo piano (quarto fuori terra), del corpo di fabbrica "A"



OMISSIS

autorimessa mq. 15,00 x €/mq 900,00 = € 13.500,00

Consistenza appartamento del portiere di cui alla lettera "C"

-appartamento mq. 65,00 circa

Valori unitari appartamento di cui alla lettera "C"

- appartamento mq. 65,00 x €/mq 1300,00 = € 84.500,00

Valore quota 24,00/1000 = € 2.028,00.

Valore complessivo LOTTO 1 = € 316.128,00 a cui sono da sottrarre i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale per complessivi € 5700,00

ottenendo così un valore del lotto di circa € 310.428 arr. a € 310.000,00 .

Prezzo a base d'asta

Il suddetto valore può essere ulteriormente diminuito di circa un 10 % per stabilire il prezzo a base d'asta in quanto non vi sono particolari aggravii sui beni se non quelli strettamente legati ai meccanismi della vendita all'asta.

Prezzo complessivo a base d'asta

€ 310.000,00 - 10% circa = € 279.000,00

Prezzo a base d'asta = € 279.000,00 (duecentosettantanovemila/00)

**→** LOTTO 2 - PORZIONE DI COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO IN PRATO VIA DON GIUSEPPE ARCANGELI

Trattasi delle quote di proprietà su due unità immobiliari facenti parte di un più ampio complesso immobiliare di tipo condominiale realizzato negli anni sessanta, costituito da un fabbricato condominiale a carattere prevalentemente residenziale ai piani superiori e commerciale direzionale al piano terra. Il complesso per tipologia costruttiva e finiture nel suo impianto originario è sicuramente nell'ordinarietà e data l'epoca di costruzione risulta oggi bisognoso di generalizzati interventi di manutenzione. L'ubicazione del comples-



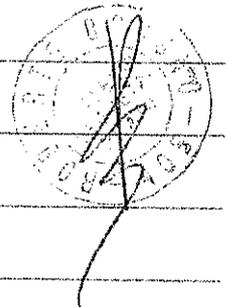
so è buona essendo centrale al contesto cittadino con buoni collegamenti viari e buona presenza di infrastrutture pubbliche e private in zona . Per praticità i due immobili sono di seguito contraddistinti con le lettere "A" e "B" .

#### Descrizione dell'immobile "A"

Trattasi di diritti di piena ed esclusiva proprietà su di un ufficio posto in Prato via Don Giuseppe Arcangeli n° 50/A al piano terreno formato da due vani contigui tra loro , di cui uno di ampie dimensioni sul fronte strada, oltre servizio igienico ed annessa corte interna accessibili direttamente dal vano principale. Dalla porzione più interna del vano principale parte una scala interna che da accesso al deposito di cui alla successiva lettera "B". Le pavimentazioni dell'ufficio sono in materiale ceramico in tutti i locali come pure i rivestimenti del servizio igienico. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro e quelli interni sono in legno laminato con imbotti in alluminio . L'impianto elettrico come quello di climatizzazione è esterno alle murature all'interno del controsoffitto o in apposite canalette . Nella porzione più interna del vano principale come nel secondo vano sono presenti delle puntellature del soffitto che visibilmente ha subito, a seguito di infiltrazioni dal piano superiore, fenomeni di sfondellamento degli elementi in laterizio del solaio che è bisognoso pertanto di un mirato intervento di riparazione .

#### Descrizione dell'immobile "B"

Trattasi di diritti di piena ed esclusiva proprietà su di un locale ad uso deposito / magazzino posto in Prato via Don Giuseppe Arcangeli n° 44/A al piano interrato con accesso dall'esterno dalla rampa contraddistinta dal suddetto civico e dall'interno tramite la già citata scala che si collega all'ufficio sovrastante. L'immobile presenta un ampio locale principale oltre a due locali



più piccoli ad uso archivio pratiche e laboratorio ed oltre un w.c. posto a quota rialzata accessibile tramite scala interna.

Le pavimentazioni del deposito sono in materiale ceramico in tutti i locali come pure i rivestimenti del servizio igienico. Gli infissi esterni sono in ferro e vetro e quelli interni sono in legno laminato / tamburato ove presenti .

L'impianto elettrico è esterno alle murature in apposite canalette . In porzione del vano principale il soffitto ha subito visibilmente, a seguito di infiltrazioni presenti dalla corte al piano superiore, fenomeni di sfondellamento degli elementi in laterizio del solaio che è bisognoso pertanto di un mirato intervento di riparazione .

#### Caratteristiche costruttive, rifiniture ed ubicazione

Gli immobili, come già detto, sono parte di un più ampio complesso a destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di uffici e locali commerciali al piano terra, posto nel comune di Prato in via Don Giuseppe Arcangeli da 44/a a 50/a .

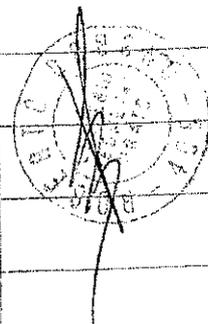
#### Stato di possesso dell'immobile

Al momento del sopralluogo eseguito il 24/04/2019, alla presenza di un delegato della curatrice, l'immobile non era occupato se non da quel che resta dei materiali e delle attrezzature compatibilmente lasciate dall'attività che precedentemente vi si esercitava, e risultano nello stato riscontrabile dall'allegato servizio fotografico eseguito durante il sopralluogo .

#### Confini

Per l'ufficio : Via Arcangeli, [redacted], parti condominiali, salvo se altri e/o diversi confini.

Per il deposito / magazzino : Via Arcangeli, [redacted], parti condominiali .





-Condono Edilizio L.47/85 Protocollo 64923 del 29/08/1986, Busta C85-

22592-1986 rilasciato in data 23/04/1997 con Protocollo 22592;

-Attività Edilizia Libera tardiva presentata il 24/03/2015 P.G. n. 44630 con fine lavori del 08/04/2015.

### **Estremi atto di provenienza**

L'immobile è pervenuto al \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 con atto di vendita Notaio Ugo Balestri del 31/12/1973 registrato a Prato il 21/01/1974 al n. 444 vol. 5 ivi trascritto il 30/01/1974 al Registro gen. n. 1190 e Registro Part. n. 1061 e per la restante quota di 1/2 con atto di rinuncia a quota indivisa di comproprietà Notaio Francesco D'Ambrosi del 10/04/2015 Rep. 46673 Racc. 23132 registrato a Prato il 14/04/2015 al n. 3461 ed ivi trascritto il 14/04/2015 Registro gen. 3194 e Registro Part. 2120.

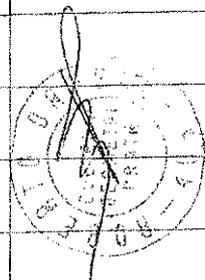
### **Classe energetica**

Per l'ufficio di cui alla lettera "A" è stato depositato presso il Comune di Prato in data 02/04/2015 al protocollo n. 51024 l'Attestazione di Prestazione Energetica catalogandolo in edificio di classe "G".

Il deposito / magazzino di cui alla lettera "B" per l'uso a cui è destinato non è soggetto alla dotazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

### **Stima dell'immobile**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni il sottoscritto ha determinato in base a parametri uniformemente adottati dagli operanti nel settore, la consistenza e quindi la superficie lorda vendibile delle unità immobiliari del presente lotto. Successivamente tenendo conto dell'ubicazione, delle caratteristiche costruttive ed architettoniche, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione, basandosi su indagini di mercato presso varie



agenzie immobiliari operanti nella zona d'ubicazione degli immobili e di altri enti operanti nel settore, esaminati con metodi di comparazione prezzi di vendite di unità immobiliari paragonabili, ha definito il valore per metro quadro così come viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto di stima, ottenendo così la seguente valutazione.

**Consistenze ufficio di cui alla lettera "A"**

- ufficio sup. lorda mq. 145,00 circa x 1,00 = mq 145,00 circa

- corte interna sup. lorda mq. 64,00 circa x 0,10 = mq 6,40 circa

**Totale superficie lorda vendibile mq 151,40 circa arr. a mq 151,00 circa**

**Valore ufficio di cui alla lettera "A"**

mq. 151,00 x €/mq 1500,00 = € 226.500,00 arr. a € 226.000,00

**Consistenze deposito/magazzino di cui alla lettera "B"**

- deposito/magazzino sup. lorda mq. 550,00 circa x 1,00 = mq 550,00 circa

**Totale superficie lorda vendibile mq 550,00 circa**

**Valore deposito magazzino di cui alla lettera "B"**

mq. 550,00 x €/mq 500,00 = € 275.000,00

**Valore complessivo LOTTO 2 = € 501.000,00**

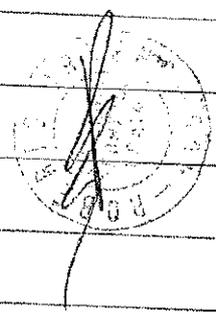
**Prezzo a base d'asta**

Il suddetto valore può essere ulteriormente diminuito di circa un 10 % per stabilire il prezzo a base d'asta in quanto non vi sono particolari aggravii sui beni se non quelli strettamente legati ai meccanismi della vendita all'asta.

**Prezzo complessivo a base d'asta**

€ 501.000,00 - 10% circa = € 450.900,00 arr. a € 450.000,00

**Prezzo a base d'asta = € 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00)**



OMISSIS

Valore complessivo LOTTO 4 = € 68.250,00 a cui sono da sottrarre i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale per complessivi € 3700,00 ottenendo così un valore del lotto di circa € 64.550,00 .

Prezzo a base d'asta

Il suddetto valore può essere ulteriormente diminuito di circa un 10 % per stabilire il prezzo a base d'asta in quanto non vi sono particolari aggravii sul bene se non quelli strettamente legati ai meccanismi della vendita all'asta.

Prezzo complessivo a base d'asta

€ 64.550,00 - 10% circa = € 58.095 arr. a 58.000,00

Prezzo a base d'asta = € 58.000,00 (cinquantottomila/00)

Fiducioso di aver ben svolto il mandato affidatomi, rimetto la seguente perizia .

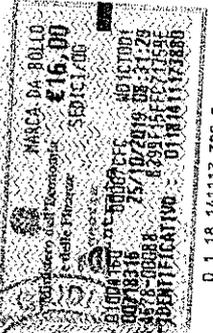
Prato li 24/10/2019

Il Consulente Tecnico

(Geom. Brugno Roberto)

Allegati :

- 1) Documentazione fotografica dei vari lotti alla data dei rispettivi sopralluoghi suddivisa per lotti ;
- 2) Visure catastali storiche dei vari immobili suddivise per lotti;
- 3) Estratti di mappa con identificati i lotti;
- 4) Elaborati planimetrici (ove disponibili) e planimetrie catastali dei vari lotti .



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI PISTOIA

VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA

R.G. N° 8091/2019

L'anno 2019 e questo di 25 del mese di Ottobre avanti al sottoscritto

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

..... è personalmente comparso il

Geom. Brugno Roberto, nato a Prato il 16/12/1971, C.F. : BRG RRT 71T16

G999 Z, residente a Prato via Montalese 556/D, il quale chiede di asseverare

con giuramento la su estesa perizia eseguita per conto del Fallimento n°

97/2018 "

, nonché del socio illimi-

tatamente responsabile

Il sottoscritto

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

....., previe le ammonizioni di legge,

deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la for-

mula "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al

solo scopo di far conoscere a chi spetti la verità".

Il perito

Geom. Roberto Brugno



Il cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

.....  
Annelle Sfrancini

