

TRIBUNALE DI PRATO

Fallimento n. **24/2020 R.F.**

Giudice Delegato: **Dott. Enrico CAPANNA**

Curatori: Dott. Stefano CONTI – Dott.ssa Elisabetta FAGGI

Dott. Francesco FARNETANI

Perito: geom. Leonardo COPPI

000000000000

**PERIZIA INTEGRATIVA A SEGUITO DI MODIFICHE
INTERVENUTE RIGUARDO AI VINCOLI**

=====

LOTTO B - CALENZANO - Piazza Fabrizio De Andrè 7

Appartamento: foglio **60** - particella **1224 sub 22**

Autorimessa: foglio di mappa **60** – particella **1224 sub 65**

LEGENDA

1° Quesito - Descrizione immobile	pag.	3-6
Calcolo superficie netta e commerciale	pag.	7
Confini	pag.	7
Rappresentazione Catastale	pag.	7-9
Attestato Certificazione Energetica	pag.	9
Tabelle millesimali	pag.	9-10
2° Quesito - Visure ipotecarie	pag.	10-14
3° Quesito - Verifica corrispondenza catastale	pag.	14
4° Quesito - Indicazione urbanistica	pag.	14



5° Quesito – Conformità edilizia	pag. 14-15
6° Quesito – Vendita in unico lotto	pag. 15
7° Quesito – Stato libero o occupato	pag. 15
8° Quesito – Vincoli	pag. 15-17
9° Quesito – Valutazione	pag. 17-18

=====

Il sottoscritto geometra Leonardo COPPI, nato a Prato il 26/07/1950, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Prato al n° 48, con studio in Prato in via F.Ferrucci 346, congiuntamente ai Colleghi:

- geometra Giacomo Gacci, nato a Prato il 01/02/1968, con studio in Prato in via Migliore di Cino 4
- geometra Samantha Troiano, nata a Prato il 08/01/1993, con studio in Prato in via Pollative 46/G
- geometra Lucia Aldrovandi, nata a Prato il 01/05/1967 con studio in Vaiano in via F.lli Cervi 2

ha ricevuto l'incarico dai Curatori ex art.87 Legge Fallimentare e visto del Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella Brogi del Tribunale di Prato, in qualità di esperto estimatore, di redigere la stima del valore degli immobili ricadenti nella procedura del fallimento sopra indicato, per la quale sono stati nominati Curatori la Dott.ssa Elisabetta Faggi ed il Dott. Stefano Conti di Prato.

Si precisa che in accordo con i suddetti Curatori si è deciso, per maggior praticità e più rapida operatività, di suddividere la stima dei vari beni immobili e tutte le operazioni



peritali necessarie fra i periti sopra elencati, i quali hanno proceduto ai sopralluoghi, accertamenti e valutazioni ognuno di determinati beni immobili.

Si evidenzia 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 - Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato ubicato in Calenzano, avente forma ad elle al quale si accede da Piazza Fabrizio De Andrè, a sua volta avente accesso da via Mia Martini; il fabbricato si sviluppa sul lato destro e tergale della piazza rispetto a chi proviene da via Martini, sul lato sinistro è presente un fabbricato simile di altra proprietà oltre il quale è presente una diramazione senza sfondo della via Martini.

Il fabbricato ad elle è composto da più vani scala, comprende piano terra, primo, secondo, terzo e quarto sottotetto; nella porzione frontale del piano terra trovano posto tre unità a destinazione commerciale e di servizio.

L'immobile è stato edificato una decina di anni fa con una struttura portante in cemento armato, solai e tetto in latero cemento gettati in opera; pareti perimetrali in laterizio coibentato al fine del risparmio energetico; pareti interne in laterizio forato intonacate e tinteggiate; pareti di separazione fra le abitazioni



isolate acusticamente.

L'appartamento in oggetto ha accesso dal vano scale condominiale, ubicato al centro del corpo frontale, per chi guarda il fabbricato, ma con accesso dal lato tergale opposto alla piazza contraddistinto dal numero civico 7 di Piazza Fabrizio De André; il piano interrato ha accesso da rampa carrabile che attesta sulla parte finale di un tratto senza sfondo di via Mia Martini, posto sul lato sinistro per chi guarda il fabbricato dalla piazza.

L'appartamento in oggetto è ubicato al piano secondo a destra per chi sale le scale, risulta composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere e terrazzo a loggia; quale pertinenza è inoltre compreso un vano autorimessa posto al piano seminterrato, il quarto sul lato destro per chi scende la rampa e percorre la corsia di manovra.

Dal portoncino d'ingresso si entra nel soggiorno, avente una parziale forma ad elle, subito a destra è presente una spessa lama di muratura che delimita la zona angolo cottura, ricavata nella porzione più stretta, comprendente una parte iniziale delle dimensioni di ml.2,49x2,00 circa, delimitata sulla parte opposta alle scale e per ml.1,32 circa da un tratto dalla parete del disimpegno. L'altra parte del soggiorno si allunga per ml.3,73 circa nel tratto compreso fra la lama di muro, il portoncino d'ingresso e la parete perimetrale, mentre sul lato opposto si allunga per ml.5,27 circa a partire dalla parete del disimpegno e fino alla parete perimetrale, questa avente una lunghezza di



ml.3,75 circa e sulla quale si aprono una finestra accoppiata a portafinestra di accesso al terrazzo a loggia, delimitato da parapetto in muratura, avente una larghezza di ml.2,00 circa ed una lunghezza di ml.7,23 circa oltre piccolo rientro nella parte finale (lato scale) di ml.1,17x0,76 circa ove trova posto un pilozzo con attacco e scarico acqua.

Nella parete a destra, dopo l'angolo cottura, si apre la porta del disimpegno, avente forma ad elle ed una superficie di mq. 5,85 circa, sul quale si aprono le porte:

- di fronte a destra, quella di una camera delle dimensioni di ml.4,66x3,33 circa con finestra che si apre verso la Piazza de Andrè;

- di fronte a sinistra, quella di un'altra camera delle dimensioni di ml.4,70x2,02 circa con finestra sul lato Piazza;

- alla fine del disimpegno, quella del bagno avente dimensioni di ml.4,07x1,60 circa, dotato di finestra sul terrazzo a loggia, accessoriato con vasca, wc, bidet e lavandino, pavimento 33x33 di colore marrone, pareti rivestite in mattonelle di ceramica 38x24,5 colore tortora con balza bassa e fascia alta colore grigio chiaro per un'altezza di ml.2,00; è presente radiatore scaldasalviette a parete.

Le finiture interne dell'abitazione comprendono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; il pavimento è in gres porcellanato 30x30 di colore chiaro nel soggiorno, in parquet di legno nelle due camere e disimpegno, in gres porcellanato 33x33



di colore marrone nel bagno, in gres porcellanato chiaro 28x14 nel terrazzo a loggia; zoccolino battiscopa in legno; parziale rivestimento in mattonelle 38x24,5 circa della parete dell'angolo cottura per un'altezza di ml.1,50; nel bagno è presente un rivestimento come già sopra descritto; porte interne in legno con faccia vista di colore noce chiaro e portoncino blindato con pannello interno uguale alle porte; infissi esterni con vetrocamera tutti con finitura noce e avvolgibili in pvc di colore chiaro, l'avvolgibile della portafinestra del soggiorno è ad apertura elettrica; riscaldamento centralizzato a pavimento, nel bagno è presente radiatore scaldasalviette; i vani principali sono dotati della predisposizione per installazione dell'aria condizionata; sanitari in porcellana del tipo sospeso accessoriati con rubinetteria cromata a miscelatore; impianto elettrico dotato di quadro generale e salvavita, interruttori e placche in polimero di colore nero; impianto videocitofonico; l'appartamento si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

L'autorimessa, la quarta sul lato destro per chi scende la rampa e percorre la corsia di manovra, ha forma di trapezio con larghezza di ml.4,05 e lunghezza di ml.6,71 sulla parete a sinistra e di ml.7,20 su quella destra, altezza di ml.2,39 circa; all'inizio della parete destra è presente un pilozzo con attacco e scarico acqua; porta basculante in lamiera stampata di colore grigio; pavimento in cemento al quarzo, pareti intonacate e tinteggiate; è presente impianto elettrico.



CALCOLO SUPERFICIE NETTA

La superficie calpestabile interna dell'appartamento e dell'autorimessa, al netto di tutte le murature, risulta così suddivisa:

- soggiorno con angolo cottura = mq. 22,14
- disimpegno = mq. 5,85
- bagno = mq. 6,51
- camera = mq. 15,52
- camera = mq. 9,49
- terrazzo a loggia = mq. 15,34
- autorimessa = mq. 28,17

La superficie totale calpestabile dell'abitazione assomma a mq. 59,51 con altezza di ml.2,70 oltre a mq. 15,34 di terrazzo a loggia ed a mq.28,17 l'autorimessa con altezza di ml.2,39 circa.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

$\text{mq.}59,51(\text{abitazione}) + \text{mq.}15,34 \times 0,35(\text{terrazzo a loggia}) + \text{mq.}28,17 \times 0,50(\text{autorimessa}) = \text{mq.}78,96$

CONFINI APPARTAMENTO: vano scale, particella 1224 sub 14, particella 1224 sub 21 del foglio di mappa 60, aree scoperte a comune, s.s.a.

CONFINI AUTORIMESSA: corsia di manovra a comune, corridoio a comune su due lati, particella 1224 sub 66 del foglio di mappa 60, s.s.a.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE



All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano l'appartamento e l'autorimessa risultano individuati sul foglio di mappa **60** dalle particelle:

- **1224 sub 22**, Piazza Fabrizio De André 7, piano secondo, categoria A/2, classe terza, consistenza vani quattro, superficie catastale di mq. 80 e di mq. 75 escluse aree scoperte, rendita di Euro 309,87 (*per quanto attiene l'abitazione*), ciò a seguito di variazione nel classamento del 19/03/2011 n.52539.1/2011 protocollo n.FI0117304; variazione toponomastica del 02/03/2011 n. 32576.1/2011 protocollo n.FI0084077; costituzione del 19/03/2010 n.819.1/2010 protocollo n.FI0088030;

- **1224 sub 65**, via Mia Martini, piano seminterrato, categoria C/6, classe quarta, consistenza mq.28, superficie catastale di mq. 31 e rendita di Euro 176,42 (*per quanto riguarda l'autorimessa*), ciò a seguito di variazione toponomastica del 09/10/2014 n.48166.1/2014 protocollo n. FI0155592; variazione nel classamento del 19/03/2011 n.52539.1/2011 protocollo n.FI0117304; costituzione del 19/03/2010 n.819.1/2010 protocollo n.FI0088030;

I beni comuni non censibili sono individuati sul foglio di mappa 60 dalle particelle:

- 1224 sub 74 (vano scala, ascensore) a comune dei subalterni da 19 a 24 della particella 1224;



- 1224 sub 76 (rampa e corsello di manovra autorimesse, corridoio cantine e scannafosso) a comune di tutti i subalterni della particella 1224;
- 1224 sub 77 (centrale termica) a comune di tutti i subalterni della particella 1224;
- 1224 sub 78 (locale autoclave) a comune di tutti i subalterni della particella 1224.
- 1224 sub 79 (piazzale condominiale e camminamenti) a comune di tutti i subalterni della particella 1224.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento alla disciplina del D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005, l'abitazione era dotata di Attestato di Certificazione Energetica redatto in data 19/03/2010 ma oramai scaduto, da cui risultava ricadente in classe energetica A+; il nuovo Attestato verrà redatto al momento in cui si procederà all'atto di trasferimento.

TABELLE MILLESIMALI

L'appartamento e l'autorimessa fanno parte del Condominio Dietropoggio a seguito di quanto fornito dall'Amministrazione di Condominio, gestita dallo [REDACTED], risulta che all'abitazione individuata dalla particella 1224 sub 22 ed all'autorimessa individuata dalla particella 1224 sub 65 spettano i seguenti millesimi:

tabella generale A = millesimi 22,98 (appartamento)

millesimi 4,78 (autorimessa)



Tabella appartamenti = millesimi 26,00 (appartamento)

Tabella autorimesse = millesimi 51,76 (autorimessa)

Tabella scale = millesimi 166,40 (appartamento)

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 06/10/2022, risulta quanto segue:

nominativo: [REDACTED]

nota trascrizione n. 2172 R.P. del 16/03/2007

con atto [REDACTED] del 28/02/2007 rep.59884/9804 la [REDACTED] per la quota di 66/100 e la [REDACTED] iva per la quota di 34/100 acquistavano dalla [REDACTED]

terreni in Calenzano in località Dietro Poggio.....Catasto Terreni foglio di mappa 60, particella 1170 di mq.937 e particella 1171 di mq. 284.....(le due Cooperative subentravano a tutti gli obblighi nascenti dalla Convenzione Edilizia intervenuta fra [REDACTED] ed il [REDACTED] come da atto [REDACTED] del 25/07/2006 rep.15827, trascritto il 31/07/2006 al n. 6677 R.P.)

- nota trascrizione n.2173 R.P. del 16/03/2007

con atto [REDACTED] del 28/02/2007 rep.59884/9804 veniva costituita servitù di attraversamento tubazione dell'acqua a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]



██████████ per la quota di 66/100 e la ██████████
██████████ per la quota di 34/100.....gravante
su terreno ubicato in Calenzano individuato al Catasto Terreni
sul foglio di mappa 60, particella 1172....

- nota trascrizione n. 9531 R.P. del 05/12/2007

con atto ██████████ del 15/11/2007 rep.61478/10512 veniva
stipulata convenzione edilizia a favore del ██████████
contro ██████████ per la quota di
66/100 e la ██████████
per la quota di 34/100..... terreno in Calenzano.....foglio di
mappa 60, particella 1172....(*inerente la tipologia edilizia ed i
requisiti dei soggetti assegnatari*)

- nota iscrizione n. 3363 R.P. del 10/12/2008

con atto ██████████ del 01/12/2008 rep. 64187/11648
veniva iscritta ipoteca a favore ██████████
contro ██████████ per la quota di
66/100 e la ██████████
per la quota di 34/100 per la somma di Euro
5.500.000,00.....terreno in Calenzano in località Dietro
Poggio.....Catasto Terreni, foglio di mappa 60, particella
1176..... (*con annotazione n. 2295 R.P. del 19/11/2010 veniva
effettuata cancellazione totale*).....

- nota iscrizione n. 3364 R.P. del 10/12/2008

con atto ██████████ del 01/12/2008 rep. 64188/11649
veniva iscritta ipoteca per la somma di Euro 2.750.000,00



(capitale Euro 1.375.000,00).....a favore [redacted]
[redacted] a contro [redacted] per
la quota di 66/100 (quale terzo datore di ipoteca) e contro la
[redacted] per la quota di
34/100 (quale debitore ipotecario).....terreno in Calenzano in
località Dietro Poggio.....Catasto Terreni, foglio di mappa 60,
particella 1176..... (tale ipoteca colpiva l'intera area sulla
quale è stato edificato il complesso immobiliare, solo nel caso delle
successive annotazioni per restrizioni dei beni venivano
individuate le varie unità con particella e subalterno oggetto di
restrizione)

- nota trascrizione n.4871 R.P. del 22/07/2010

con atto di divisione [redacted] rep.67189/13174 del
30/06/2010 intervenuto fra la [redacted]
[redacted] e la [redacted]
Cooperativa, essendo le stesse proprietarie per la quota di
66/100 la Unica e per la quota di 34/100 la Istria di un
complesso immobiliare in Calenzano Piazza Fabrizio De André
hanno provveduto a sciogliersi dalla comunione assegnandosi le
varie unità immobiliari.....alla [redacted]
[redacted] sono attribuiti dodici appartamenti e dieci
autorimesse.....individuate al Catasto Fabbricati del Comune
di Calenzano sul foglio di mappa 60 dalle particelle 1224 sub
12, sub14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 22, sub
23, sub 24, sub 34 e sub 37 (per quanto attiene le abitazioni) e



particelle 1224 sub 43, sub 44, sub 45, sub 46, sub 60, sub 62, sub 63, sub 64, sub 65 e sub 66 (per le autorimesse)...oltre ai beni comuni non censibili, particelle 1224 sub 73, sub 74, sub 76, sub 77, sub 78, sub 79 e sub 80.....rimanevano intestati invece pro quota alle due Cooperative tre fondi commerciali individuati dalle particelle 1224 sub 31, sub 32 e sub 33 in quanto da cedere al Comune di Calenzano..... (nota trascrizione n.7785 R.P. del 04/11/2020 a rettifica della nota di trascrizione n. 4871 R.P. del 22/07/2010 per errata indicazione delle quote di proprietà)

- nota trascrizione n. 5246 R.P. del 02/08/2010

Costituzione di vincolo con atto [REDACTED] del 16/07/2010

rep.67312/13266 a favore del Comune di Calenzano

contro [REDACTED] e

[REDACTED]venivano

apportate modifiche alla convenzione di cui all'atto [REDACTED]

[REDACTED] del 25/07/2006 rep.15827/4494 trascritto il

31/07/2006 al n. 6677 R.P. intervenuta fra [REDACTED] e

[REDACTED] con l'atto del 16/07/2010 la

[REDACTED] veniva gravata dal vincolo dell'affitto agevolato

per la durata di otto anni sulle unità immobiliari comprendenti

appartamento ed autorimessa poste in Calenzano in Piazza De

André, individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano

sul foglio di mappa 60 dalle particelle 1224 sub 19, sub 66, sub

14, sub 62, sub 22, sub 65, sub 18, sub 64, sub 23 e sub



43..... mentre la [redacted] veniva gravata dal vincolo relativo al convenzionamento di cinque alloggi (a modifica dell'art. 7 della Convenzione del 25/07/2006 [redacted]) per complessivi mq.320 al prezzo di Euro 2.600,00/mq.....individuati con le sigle 6.14, 5.6, 5.7, 5.5 e 7.5...

- nota trascrizione n. 4885 R.P. del 10/07/2020

Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Prato del 17/06/2020 rep.27/2020..... a favore [redacted]

.....contro [redacted]

.....

3° Quesito - I dati catastali e le planimetrie delle unità immobiliari 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 nuove planimetrie.

4° Quesito - Nel Piano Operativo del Comune di Calenzano il fabbricato ospitante le unità immobiliari in oggetto ricade in area contrassegnata dalla sigla 62C-V ricadente nell'ambito dell'art.92 delle N.T.A.

5° Quesito - Con riferimento alla legge 47 del 28/02/1985 e sue successive modifiche ed integrazioni risulta che l'immobile,



ospitante le unità in esame, è stato oggetto delle seguenti istanze edilizie:

- permesso di costruire n. 101/2007 pratica edilizia n.05/07 del 20/11/2007
- variante in corso d'opera n.5/10 del 03/02/2010 pratica edilizia n.290/09
- variante finale del 10/02/2010
- certificato di abitabilità depositato in data 19/05/2010 protocollo n. 10371

Da una verifica fra lo stato attuale delle unità immobiliari in esame e quanto risulta dai titoli autorizzativi, il sottoscritto non ha constatato particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne.

6° Quesito - L'appartamento e l'autorimessa sono da vendere in unico lotto.

7° Quesito - L'abitazione e l'autorimessa sono libere da persone e cose.

8° Quesito - Vincoli

Vincolo di alienazione di cui alla Delibera 666 del 07/07/2003 - Allegato A della Regione Toscana: inerente il divieto di alienazione o locazione nei primi cinque anni dall'atto notarile di trasferimento, salvo che ricorrano motivazioni



specificate nella Delibera; determinazione del prezzo massimo di cessione; requisiti degli acquirenti; determinazione del canone di locazione; il tutto come meglio descritto alla sopracitata Delibera 666 del 07/07/20023 alla quale si rimanda.

Servitù di attraversamento tubazione dell'acqua a favore della [REDACTED], costituita con atto [REDACTED] del 28/02/2007 rep.59884/9804 (nota trascrizione n.2173 R.P. del 16/03/2007).

Oneri e vincoli nascenti: dalla convenzione edilizia stipulata con il Comune di Calenzano [REDACTED] del 25/07/2006 rep.15827/4494 trascritta a Prato il 31/07/2006 al n.6677 R.P.; dalla convenzione edilizia con il [REDACTED] [REDACTED] del 15/11/2007 rep.61478/10512 trascritta a Prato il 05/12/2007 al n.9531 R.P.; atto notaio Palazzo del 16/07/2010 rep.67312/13266 trascritto a Prato al n. 5246 R.P. con cui veniva modificato l'articolo 5 della precedente convenzione [REDACTED] del 15/11/2007, fermo restando i requisiti degli aggiudicatari previsti nella Delibera Regionale sopra citata.

L'appartamento con cantine ed autorimessa risulta libero dal vincolo dell'affitto agevolato per la durata di otto anni, citato nell'atto [REDACTED] del 16/07/2010 rep.67312/13266 trascritto il 02/08/2010 al n.5246 R.P.

Il Comune di Calenzano in data 23/04/2024 ha comunicato che non intende esercitare il diritto di opzione



all'acquisto.

9° Quesito - La metodologia seguita per la determinazione del valore dell'appartamento e dell'autorimessa si basa sulla stima sintetica comparativa, la quale fa riferimento alle comparazioni con altri immobili simili posti 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 si trova ubicato in una zona compresa fra il torrente Marina e la Strada Provinciale 8 in direzione di Barberino di Mugello, vi si accede dalla Provinciale in corrispondenza della prima rotonda dopo il ponte sul torrente Marina e dalla successiva rotonda sulla quale si innesta via Garibaldi.

Nelle immediate vicinanze sono presenti anche alcuni vecchi edifici industriali, mentre l'area ove sorge il fabbricato, avente quasi totale destinazione residenziale salvo una porzione al piano terra destinata ad attrezzature collettive, è stata urbanizzata una decina di anni fa con la esecuzione anche di tutta una serie di opere a destinazione pubblica quali: strade, parcheggi, verde, fognature, illuminazione, impianti, etc.

I nuovi edifici distano trecento metri circa dal nucleo



storico di Calenzano, posto sul lato destro della Strada Provinciale e risultano anche ben collegati con Prato, con le autostrade e con i vicini centri commerciali.

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e dei vari parametri di merito e comparazione, quali: ubicazione, accessibilità, tipologia edilizia, vetustà, stato di manutenzione e grado di finitura, il sottoscritto, effettuate le opportune considerazioni e conseguenti deduzioni, esprime il valore dell'appartamento e dell'autorimessa come qui di seguito descritto.

Superficie commerciale netta = mq.78,96

Valore al metroquadrato di superficie netta= Euro 2.400,00

VALORE COMPLESSIVO

Mq. 78,96 x Euro 2.400,00/mq. = **Euro 189.500,00** (centottantounomilacinquecento/00) compreso arrotondamento.

li 30 gennaio 2025

Il Perito
(Geom. Leonardo COPPI)

