

**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

0000000000000

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

=====

**LOTTO E - CALENZANO - Piazza Fabrizio De Andrè 10**

**Appartamento:** - particella 1224 sub 500

**Cantina:** foglio 60 - particella 1224 sub 501

**Autorimessa:** foglio di mappa 60 – particella 1224 sub 64

**LEGENDA**

<u>1° Quesito - Descrizione immobile</u>	pag.	3-8
<u>Calcolo superficie netta e commerciale</u>	pag.	8-9
<u>Confini</u>	pag.	9
<u>Rappresentazione Catastale</u>	pag.	9-11
<u>Attestato Certificazione Energetica</u>	pag.	11
<u>Tabelle millesimali</u>	pag.	11-12
<u>2° Quesito - Visure ipotecarie</u>	pag.	12-17
<u>3° Quesito - Verifica corrispondenza catastale</u>	pag.	17



4° Quesito – Indicazione urbanistica	pag. 17
5° Quesito – Conformità edilizia	pag. 17-18
6° Quesito – Vendita in unico lotto	pag. 18
7° Quesito – Stato libero o occupato	pag. 18
8° Quesito – Vincoli	pag. 18-19
9° Quesito – Valutazione	pag. 19-21

=====

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 collegata a 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 che attesta su 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 nel sottopasso posto nell'angolo destro per chi guarda il fabbricato dalla piazza e contraddistinto dal numero civico 10 di Piazza Fabrizio De André; il piano interrato ha accesso da rampa carrabile che attesta sulla parte finale del 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 terzo e quarto sottotetto subito a destra per chi sale le scale ed accanto a queste, risulta composto al piano terzo da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e terrazzo a loggia, al piano quarto da un vano sottotetto e terrazzo a lastrico; quali pertinenze sono pure comprese:

- una cantina posta al piano interrato con accesso dalla quarta porta lungo la parete sinistra del corridoio cantine per chi proviene dal vano scale;
- un vano autorimessa al piano interrato, il quinto lungo la parete destra della corsia di manovra per chi proviene dalla rampa carrabile.

Dal portoncino d'ingresso si entra nel soggiorno, comprendente una parte iniziale stretta delle dimensioni di ml.1,80x1,19 circa, delimitata dalla parte opposta per ml.3,01 circa dalla parete di una camera, che si allarga poi con forma rettangolare per una larghezza di ml.3,71 e lunghezza di ml. 5,30



sulla parete destra, ove è posta la porta del disimpegno, e di ml.6,50 sulla parete sinistra, al centro della quale è ubicata la scala a chiocciola, in struttura e corrimano in ferro e scalini in legno, di accesso al piano sovrastante. Sempre lungo la parete sinistra, dopo la scala, è ubicato l'angolo cottura, dotato di parziale rivestimento in mattonelle di ceramica 20x40 con altezza di ml.1,60 che giunge fino alla parete perimetrale, lungo la quale sono presenti una finestra accoppiata a portafinestra, questa di accesso al terrazzo a loggia avente dimensioni di ml.7,32x2,00, ove alla estremità destra è posto un pilozzo con attacco e scarico acqua.

Dalla porta posta sulla parete destra del soggiorno, per chi entra dalle scale, si accede al disimpegno avente dimensioni di ml.2,37x1,21 circa ove è presente un piccolo ringrosso d'angolo lato bagno; sul disimpegno attestano le porte:

- a destra, quella di una camera delle dimensioni di ml.4,87x2,99 circa con finestra che guarda verso via Mia Martini;

- di fronte, quella del bagno avente dimensioni di ml.2,02x1,96 oltre rientro laterale di cm.1,25x0,13 circa nella parte finale della parete destra; sulla parete esterna si apre finestra sul lato di via Mia Martini; le pareti sono rivestite in mattonelle di ceramica 38x25 di colore bianco con balza e fascia alta di colore arancio, pavimento 33x33 di colore arancio; sanitari comprendenti bidet, wc, lavandino e doccia, è presente radiatore scaldasalviette a parete (il sanitario wc risulta sporco e con macchie nere);



- a sinistra, la porta di una camera delle dimensioni di ml.3,30x2,84 circa dotata di portafinestra sul terrazzo a loggia.

Dalla scala a chiocciola presente nel soggiorno si accede al piano superiore, composto da un vano sottotetto delle dimensioni di ml.6,77x3,01 circa dotato di copertura a volta, con altezza ai lati di ml.1,20 e di ml.2,35 al centro; sulla parete accanto alla scala è presente un ringrosso della muratura, mentre sulla parete esterna si aprono una finestra accoppiata a portafinestra di accesso ad un terrazzo a lastrico avente dimensioni di ml.6,92x1,60 circa incassato nelle falde del tetto e delimitato da alto parapetto in muratura.

Le finiture interne dell'abitazione comprendono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, tratti delle pareti del soggiorno tinteggiate di colore verde; il pavimento è in monocottura 31x31 di colore chiaro nel soggiorno e vano sottotetto, in parquet di legno nelle camere e disimpegno; in ceramica 33x33 di colore arancio nel bagno, in gres porcellanato chiaro 28x14 nel terrazzo a loggia e terrazzo a lastrico; zoccolino battiscopa in legno od in gres; parziale rivestimento in mattonelle 20x40 della parete dell'angolo cottura per un'altezza di ml.1,60; nel bagno è presente un rivestimento in mattonelle di ceramica 38x25 con altezza ml.2,00 con balza e fascia di rigiro come già descritto; porte interne in legno finitura noce, 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 e della camera piccola sono ad apertura elettrica; la finestra e portafinestra al piano sottotetto sono dotate di persiane in alluminio di colore marrone; riscaldamento centralizzato a pavimento, nel bagno è presente un radiatore scaldasalviette; i vani principali al piano terzo ed il vano sottotetto 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 (*salvo condizioni del sanitario wc*).

L'autorimessa, la quinta lungo la parete destra della corsia di scorrimento per chi proviene dalla rampa carrabile, ha forma rettangolare con dimensioni di ml. 5,87x3,02 circa ed altezza di ml.2,39 circa; all'inizio della parete sinistra è posto un pilozzo un 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.

La cantina, con accesso dalla quarta porta lungo la parete sinistra del corridoio per chi proviene dal vano scale, risulta avere dimensioni di ml.4,59x1,65 circa, è presente un pilastro al centro del locale ed altro addossato alla parete tergale; l'altezza interna è di ml.2,40 circa, è presente impianto elettrico,



il pavimento è in cemento, porte in doppia lamiera tipo tagliafuoco, pareti intonacate e tinteggiate.

#### CALCOLO SUPERFICIE NETTA

La superficie calpestabile interna dei vari vani ed accessori, al netto di tutte le murature, risulta così suddivisa:

- soggiorno con angolo cottura = mq. 24,39
- disimpegno = mq. 2,86
- bagno = mq. 4,12
- camera = mq. 14,56
- camera = mq. 9,37
- terrazzo a loggia = mq. 14,64
- vano sottotetto = mq. 17,90 (escluso ingombro scala)
- terrazzo a lastrico = mq. 11,07
- cantina = mq. 7,32
- autorimessa = mq. 17,72

La superficie totale calpestabile dell'abitazione assomma al piano terzo a mq. 55,30 con altezza di ml. 2,70 oltre a mq. 14,64 di terrazzo a loggia, al piano sottotetto mq. 17,90 con altezza ai lati di ml. 1,20 e di ml. 2,35 al centro oltre a mq. 11,07 di terrazzo a lastrico, al piano interrato mq. 7,32 la cantina con altezza di ml. 2,40 e l'autorimessa mq. 17,72 con altezza di ml. 2,39 circa.

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

mq. 55,30 (abitazione) + mq. 14,64 x 0,35 (terrazzo a loggia) +  
mq. 17,90 x 0,50 (vano sottotetto) + mq. 11,07 x 0,25 (terrazzo a





lastrico) + mq.7,32x0,25(cantina) + mq. 17,72x0,50  
(autorimessa) = mq.82,83

CONFINI APPARTAMENTO: vano scale, particella 1224 sub 17  
del foglio di mappa 60, aree scoperte a comune su due lati, s.s.a.

CONFINI CANTINA: corridoio a comune, particella 1224 sub 17,  
scannafosso a comune, particella 1224 sub 19 del foglio di  
mappa 60, s.s.a.

CONFINI AUTORIMESSA: corsia a comune, particella 1224 sub  
63 del foglio di mappa 60, corridoio a comune, vano scale  
condominiale contraddistinto dal n.c. 7 di Piazza De Andrè, s.s.a.

#### RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

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

- **1224 sub 500**, Piazza Fabrizio De Andrè 10, piano terzo e  
quarto, categoria A/2, classe terza, consistenza 4,5 vani,  
superficie catastale di mq. 87 e di mq. 79 escluse aree scoperte,  
rendita di Euro 348,61 (*per quanto attiene l'abitazione*), ciò a  
seguito di divisione della originaria particella 1224 sub 18 come  
da variazione del 02/05/2023 n.53500.1/2023 pratica n.  
FI0053500); variazione nel classamento del 19/03/2011  
n.52539.1/2011 protocollo n.FI0117304; variazione  
toponomastica del 02/03/2011 n. 32572.1/2011 protocollo  
n.FI0084073; costituzione del 19/03/2010 n.819.1/2010



protocollo n.FI0088030;

- **1224 sub 501**, Piazza Fabrizio De André 10, piano seminterrato, categoria C/2, classe terza, consistenza mq.7, superficie catastale mq.9 e rendita di Euro 43,38 (*per quanto attiene la cantina*), ciò a seguito di divisione della originaria particella 1224 sub 18 come da variazione del 02/05/2023 n.53500.1/2023 pratica n. FI0053500); variazione nel classamento del 19/03/2011 n.52539.1/2011 protocollo n.FI0117304; variazione toponomastica del 02/03/2011 n. 32572.1/2011 protocollo n.FI0084073; costituzione del 19/03/2010 n.819.1/2010 protocollo n.FI0088030;

- **1224 sub 64**, via Mia Martini, piano seminterrato, categoria C/6, classe quarta, consistenza mq.17, superficie catastale di mq. 20 e rendita di Euro 107,11 (*per quanto riguarda l'autorimessa*), ciò a seguito di variazione toponomastica del 09/10/2014 n.48165.1/2014 protocollo n. FI0155590; 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 73 (vano scala, ascensore) a comune dei subalterni da 10 a 17 e 500 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, la cantina 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 500 (ex sub 18), all'autorimessa individuata dalla particella 1224 sub 64 ed alla cantina individuata con la sigla 82 ma catastalmente individuata dalla particella 1124 sub 501(ex sub 18), spettano i seguenti millesimi:

tabella generale A = millesimi 27,55 (appartamento)



millesimi 2,98 (autorimessa)

millesimi 1,80 (cantina)

Tabella appartamenti = millesimi 31,18 (appartamento)

Tabella autorimesse = millesimi 32,30 (autorimessa)

Tabella cantine = millesimi 74,92 (cantina)

Tabella scale = millesimi 142,68 (appartamento)

*Si fa presente che nelle tabelle millesimali sono indicate come pertinenze due cantine, indicate con il numero 82, in realtà la cantina di pertinenza dell'abitazione è solamente una, quella con accesso dalla quarta porta dopo quella del vano scale nel corridoio cantine, a tale riguardo vedasi quanto descritto alla seguente pagina 17 - Quesito 3° in merito alla correzione catastale presentata. Quindi nel calcolo della superficie virtuale dovrebbe essere tolta una cantina e di conseguenza i relativi millesimi, seppur di scarsa incidenza, da dimezzare rispetto a quelli indicati nelle tabelle; si allega planimetria piano interrato e tabella di calcolo delle superfici virtuali, ove si legge che alla particella 1224 sub 18 (oggi 1224 sub 500 l'abitazione e 1224 sub 501 la cantina) sono state assegnate due cantine, individuate come unità immobiliare 82, mentre non risulta assegnata nessuna cantina alla particella 1224 sub 17 che in realtà avrebbe l'attigua cantina.*

-----

**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



07/10/2022, risulta quanto segue:

nominativo:

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

con atto del 28/02/2007 rep.59884/9804

per la quota di 66/100

e la Cooperativa per la

quota di 34/100 acquistavano dalla società

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

ed il Comune di Calenzano come da atto 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 del 28/02/2007 rep.59884/9804 veniva

costituita servitù di attraversamento tubazione dell'acqua a

favore della contro

per la quota di 66/100 e la Cooperativa

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 Comune di Calenzano



contro [redacted] per la quota di 66/100 e la Cooperativa [redacted] 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 [redacted] del 01/12/2008 rep. 64187/11648 veniva iscritta ipoteca a favore [redacted] contro [redacted] per la quota di 66/100 e la Cooperativa [redacted] 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.2292 del 19/11/2010 per restrizione beni fra cui le particelle 1224 sub 18 e sub 64 ed annotazione n. 2295 R.P. del 19/11/2010 per cancellazione totale*).....

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

con atto [redacted] 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] contro [redacted] per la quota di 66/100 (quale terzo datore di ipoteca) e contro la Cooperativa [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 nelle successive annotazioni per restrizioni dei beni alcune unità venivano individuate con particella e subalterno)

- 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] e la [redacted]

Cooperativa, essendo le stesse proprietarie per la quota di 66/100 la [redacted] e per la quota di 34/100 la [redacted] di un complesso immobiliare in Calenzano Piazza Fabrizio De André hanno provveduto a sciogliersi dalla comunione assegnandosi le varie unità immobiliari.....alla [redacted]

Società Cooperativa 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]  
[REDACTED] .....venivano

apportate modifiche alla convenzione di cui all'atto notaio  
[REDACTED] del 25/07/2006 rep.15827/4494 trascritto il  
31/07/2006 al n. 6677 R.P. intervenuta fra [REDACTED] e

Comune di Calenzano ..... 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]





[REDACTED] Società  
Cooperativa in Liquidazione.....contro [REDACTED]  
[REDACTED] in Liquidazione....

---

**3° Quesito** - Le planimetrie dell'abitazione, della cantina e dell'autorimessa sono conformi allo stato di fatto; nella originaria planimetria dell'abitazione (*particella 1224 sub 18*) risultavano annesse erroneamente due cantine, quindi si è reso necessario presentare due nuove planimetrie (*una per l'abitazione ed una per la cantina*) e correggere l'elaborato planimetrico, oggi tali unità sono individuate dalle particelle 1124 sub 500(abitazione) e 1224 sub 501(cantina).

---

**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 oggetto, 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, la cantina e l'autorimessa sono da vendere in unico lotto.

-----  
**7° Quesito** – L'abitazione, la cantina e l'autorimessa sono libere da persone e cose, nella cantina sono presenti vari materiali sfusi.

-----  
**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 notaio Palazzo 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 [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] del 15/11/2007 rep.61478/10512 trascritta a Prato il 05/12/2007 al n.9531 R.P.; atto notaio [REDACTED] 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 [REDACTED] 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, della cantina 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, della cantina e dell'autorimessa come qui di seguito descritto.

Superficie commerciale netta = mq.82,83

Valore al metroquadrato di superficie netta= Euro 2.400,00

VALORE COMPLESSIVO

Mq. 82,83 x Euro 2.400,00/mq. = **Euro 198.800,00** (centonovantottomilaottocento/00) compreso arrotondamento.

-----  
li 30 gennaio 2025

Il Perito \_\_\_\_\_  
(Geom. Leonardo COPPI)

