

**TRIBUNALE DI PRATO**

=====

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



**Giudice Delegato: Dott.ssa Raffaella BROGI**

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

**Perito: geom. Lucia Aldrovandi**

0000000000000

**LOTTO 10 Matteotti**

**CALENZANO – Viale Giacomo Matteotti 11**

**Cantina: foglio 65 - particella 1124 sub 780**

**LEGENDA**

|  |      |      |
|--|------|------|
| <b><u>1° Quesito</u></b> - Descrizione immobile              | pag. | 3-4  |
| Calcolo superficie   | pag. | 4    |
| Confini  | pag. | 4    |
| Rappresentazione Catastale                                   | pag. | 4-5  |
| Attestato Certificazione Energetica                          | pag. | 5-6  |
| Tabelle millesimali  | pag. | 6    |
| <b><u>2° Quesito</u></b> - Visure ipotecarie                 | pag. | 6-8  |
| <b><u>3° Quesito</u></b> – Verifica corrispondenza catastale | pag. | 9    |
| <b><u>4° Quesito</u></b> – Indicazione urbanistica           | pag. | 9    |
| <b><u>5° Quesito</u></b> – Conformità edilizia               | pag. | 9-10 |
| <b><u>6° Quesito</u></b> – Vendita in unico lotto            | pag. | 10   |
| <b><u>7° Quesito</u></b> – Stato libero o occupato           | pag. | 10   |



8° Quesito – Vincoli pag. 10

9° Quesito – Valutazione pag. 10-12

=====

La sottoscritta geometra Lucia Aldrovandi, nata a Prato il 01/05/1967, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Prato al n° 258, con studio in Vaiano in via F.lli Cervi 2, 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 Leonardo Coppi, nato a Prato il 26/07/1950 con studio in Prato in via Francesco Ferrucci 346

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** – L'esteso fabbricato ospitante l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in Comune di Calenzano compreso fra viale Giacomo Matteotti, via di Prato e parcheggio pubblico lato ferrovia; ha forma circolare con un'ampia area scoperta posta al centro, risulta formato da quattro corpi principali a destinazione abitativa fra loro staccati ai piani fuori terra, ubicati lungo il perimetro esterno e comprendenti ognuno due o tre vani scala e che si elevano per cinque piani fuori terra; il piano seminterrato è invece composto da un unico corpo di forma sempre circolare vuoto nella parte centrale, servito da una viabilità interna di scorrimento occupata sui lati da autorimesse e posti auto. Tale piano seminterrato è collegato al piano terra da due rampe carrabili, una su viale Matteotti 35 lato ferrovia e l'altra su via di Prato 12, oltre che dai vari vani scala ed ascensori a servizio anche dei piani superiori; su via di Prato il fabbricato presenta anche una porzione parallela alla strada che prosegue sul viale, ospitante spazi commerciali e direzionali aventi accesso da un alto porticato.

Tale fabbricato è stato edificato una decina di anni fa con una struttura portante in cemento armato, solai e tetto in latero cemento gettati in opera, solaio a copertura del piano seminterrato a lastre prefabbricate.



La cantina in oggetto è posta al piano seminterrato nel vano scale contraddistinto dal numero civico 11 del viale G.Matteotti servita da corridoio a comune chiuso con porta, ubicato nel passaggio avente accesso dalla porta posta a destra del vano ascensore.

La cantina ha accesso dalla porta posta alla fine del corridoio a comune, è composta da un locale di forma a trapezio irregolare, avente una larghezza di ml.1,90 circa lungo la parete destra per chi entra e di ml.2,75 circa su quella sinistra, la larghezza è di ml.3,55 circa sul lato ingresso e di ml.3,06 sulla parete opposta; l'altezza interna è di ml.2,74 circa; pavimento in cemento al quarzo, porta in lamiera stampata zincata, pareti in blocchi di cemento od in cemento armato tinteggiati, è presente impianto elettrico posto in canaletta esterna sulla parete lato porta.

#### CALCOLO SUPERFICIE NETTA

La superficie della cantina al netto delle murature è di mq.7,65 circa.

CONFINI: corridoio a comune, particelle 1124 sub 779 e 1124 sub 781 del foglio di mappa 65, s.s.a.

#### RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano la cantina risulta individuata sul foglio di mappa **65** dalla particella:  
- **1124 sub 780**, viale Giacomo Matteotti 11, piano seminterrato, categoria C/2, classe quarta, consistenza mq.8, superficie catastale



mq.8 e rendita di Euro 57,84 ciò a seguito di variazione nel classamento del 09/02/2010 n.3669.1/2010 pratica n.FI0042660; variazione per frazionamento e fusione del 19/02/2009 n.4011.1/2009 pratica n.FI0055796; in precedenza derivanti da altri immobili soppressi come risulta dalla visura storica.

I beni comuni non censibili sono individuati sul foglio di mappa 65 dalle particelle:

- 1124 sub 686 – vano scala a comune dal sub 740 al sub 751, dal sub 775 al sub 781 della particella 1124

- 1124 sub 696 – corridoio a comune al sub 744 e dal sub 744 al sub 781 della particella 1124

- 1124 sub 703 - locale a comune di tutti i subalterni della particella 1124

- 1124 sub 704 - locale a comune di tutti i subalterni della particella 1124

- 1124 sub 712 - scannafosso a comune di tutti i subalterni della particella 1124

- 1124 sub 716 – passaggio a comune di tutti i subalterni della particella 1124

- 1124 sub 914 - resede a comune di tutti i subalterni della particella 1124

- 1179 – resede a comune di tutti i subalterni della particella 1124

#### ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento alla disciplina del D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005, successivi D.Lgs n. 311/2006 e DL n.63 del



21/06/2013, nonché alla L.R.T. 39/2005 e successive modifiche, si precisa che per sua destinazione la cantina non rientra in tale disciplina.

### TABELLE MILLESIMALI

La cantina fa parte del Condominio Valmarina amministrato dalla società [REDACTED], a seguito di quanto fornito da questa ultima risulta che alla cantina, individuata dalla particella 1224 sub 780, spettano i seguenti millesimi:

- spese generali = millesimi 0,10 (cantina – CANT/41)

-----

**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 26/12/2021, risulta quanto segue:

nominativo: [REDACTED]

- nota trascrizione n.8339 R.P. del 24/11/2005

Con atto di compravendita [REDACTED] del 16/11/2005 rep.69893/8697 la [REDACTED]

[REDACTED] vendeva alla Società Cooperativa Edificatrice [REDACTED] per la quota 3667/10000, [REDACTED]

Cooperativa Edificatrice per la quota di 2056/10000 ed alla Cooperativa [REDACTED] Cooperativa per la quota 4277/10000.....beni in Calenzano in via Matteotti e via



V.Emanuele.....foglio di mappa 65, Catasto Terreni particelle 67,68,69,63,64...Catasto Fabbricati foglio 65, particelle 162 sub 1, sub 2, particelle 163 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, particella 164 sub 2, sub 3, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, particelle 165 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6....

- nota iscrizione n.4927 R.P. del 24/11/2005

Ipoteca volontaria con atto [REDACTED] del 16/11/2005 rep.69894/8698 a seguito di mutuo condizionato per l'importo di Euro 24.000.000,00 (capitale Euro 16.000.000,00) per la durata di anni quindici.....a favore di [REDACTED] contro Cooperativa Edificatrice [REDACTED] Società Cooperativa Edificatrice [REDACTED]

Cooperativa Edificatrice.....immobili e terreni in Calenzano in viale G.Matteotti e via V.Emanuele.....foglio di mappa 65, Catasto Terreni particelle 67, 68,69 e 63..... Catasto Fabbricati particelle 162 sub 1 e sub 2, 163 sub 1,2,3,4,5 e 64, particelle 164 sub 2,3,6,7,8 e 9, particelle 165 sub 1,2,3,4,5 e 6

Annotazione n. 1302 R.P. del 06/07/2010

Restrizione beni (riferita alla iscrizione n.4927 R.P. del 24/11/2005) con atto [REDACTED] del 17/05/2010 rep.75757/13223 .....**l'unità immobiliare oggetto di perizia individuata dalla particella 1124 sub 768, risulta descritta alla unità negoziale n.1 dell'annotazione all'immobile n. 38**

- nota trascrizione n.7055 R.P. del 30/10/2009

Con atto di divisione [REDACTED] del 16/10/2009



rep.75134/12714 al quale intervengono la Cooperativa Edificatrice

la Società Cooperativa Edificatrice

Cooperativa Edificatrice

vengono assegnate alla Cooperativa

Cooperativa varie unità immobiliari ubicate in Comune di Calenzano in viale G.Matteotti fra cui la particella 1124 sub 780 del foglio 65.....

- nota trascrizione n. 4408 R.P. del 16/06/2017

Destinazione per fini meritevoli di tutela con atto notaio

del 13/06/2017 rep.22478/11926..... la Cooperativa

Edificatrice apposizione di vincolo di

destinazione a favore della società

.....unità immobiliari in Calenzano in

viale G.Matteotti, Catasto Fabbricati foglio di mappa 65, particelle

**1124 sub** 718, 724, 740, 753, 757, 759, 594, 605, 609, 648, 652, 664, 665, 768, 775, 785, **780**, 781, 684, 686, 687, 694, 696, 698, 703, 704, 705, 706, 708, 709, 711, 712, 713, 716, 914 e particella 1179....

- 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 Massa dei Creditori del

Fallimento della Cooperativa

in Liquidazione.....contro Cooperativa

Cooperativa in Liquidazione....

-----



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

-----

**4° Quesito**– Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Calenzano il fabbricato ospitante le unità immobiliari in oggetto ricade in area contrassegnata con la sigla B1 – Insediamenti consolidati disciplinati dall'art.37 delle Norme Tecniche di Attuazione.

-----

**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:

- Piano di Recupero presentato al Comune di Calenzano in data 07/04/1999 con protocollo n.7849 approvato dal Consiglio Comunale in data 24/11/2000 con Delibera n.111 e successiva convenzione de 05/02/2003 [REDACTED] rep.41749/6088 registrata a Firenze l'11/02/2003 e trascritta a Prato il 22/02/2003 al n.1344 R.P.

- autorizzazioni edilizie n.40/97 del 10/03/1997 e n.35/99 del 12/02/1999 per demolizione del precedente edificio

- concessione edilizia n.83 del 29/04/2003 successivamente



volturata in data 17/09/2004 ed in data 30/11/2005

- permesso di costruire a variante n.80/2006 (pratica 133/2005  
rilasciata il 28/09/2006

- permesso di costruire a variante n.14/2008 (pratica 465 bis/2007  
rilasciata il 14/02/2008

- varianti finali (art.39 L.R.Toscana 52/1999 e 1/2005) depositate  
rispettivamente in data 10/03/2009 protocollo n.5544 ed in data  
20/05/2009 protocollo n.11017

- richiesta agibilità e abitabilità presentate in data 14/04/2009  
protocollo n.8069 ed in data 03/06/2009 protocollo n.12062

Con riferimento ai grafici allegati alla variante finale  
(10/03/2009 protocollo n.5544) la sottoscritta non ha riscontrato  
particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche nella cantina.

-----  
**6° Quesito** – La cantina è da vendere in un unico lotto.  
-----

**7° Quesito** – La cantina è libera, sono presenti alcuni materiali di  
vario genere e natura.  
-----

**8° Quesito** – Non esistono vincoli particolari.  
-----

**9° Quesito** - La metodologia seguita per la determinazione del  
valore della cantina si basa sulla stima sintetica comparativa, la  
quale fa riferimento alle comparazioni con altre unità similari poste  
nelle zone limitrofe, tenendo conto dei prezzi medi scambiati



all'attualità del mercato immobiliare, in considerazione dei dati forniti dalle agenzie immobiliari, da una consultazione delle quotazioni Omi dell'Agenzia del Territorio ed in base alla esperienza professionale della sottoscritta.

Il complesso immobiliare in oggetto si trova ubicato a poche decine di metri della stazione ferroviaria di Calenzano posta alla fine del viale G.Matteotti, sulla parte tergale risulta distaccato dalla ferrovia da una zona a parcheggio pubblico con alberature, mentre sul lato opposto al viale è ubicata un'ampia zona rialzata a verde condominiale oltre la quale è presente un alto e vecchio edificio ospitante il "Molino Borgioli". Lungo via di Prato ed a poche decine di metri dal viale G.Matteotti è presente un'ampia rotonda sulla quale si innestano: a monte la viabilità in direzione di Barberino di Mugello; a valle la viabilità con sottopasso ferroviario verso la viabilità a scorrimento veloce Perfetti-Ricasoli, che collega Prato-Campi Bisenzio e Sesto Fiorentino, ed anche verso il vicino grande complesso commerciale de "I Gigli"; ad ovest via di Prato prosegue verso la frazione di La Querce del Comune di Prato, mentre ad est si dirige verso Sesto Fiorentino e comprende una estesa area per buona parte edificata con fabbricati industriali e commerciali collegata al casello di Calenzano della autostrada A1 distante un paio di chilometri. In prossimità del complesso immobiliare in oggetto e su ambedue i lati di via di Prato sono presenti vari fabbricati, edificati a partire dagli anni cinquanta e sessanta del secolo scorso, che ospitano abitazioni, magazzini,



edifici artigianali e commerciali.

Tenuto conto delle caratteristiche della unità immobiliare in esame e dei vari parametri di merito e comparazione, quali: ubicazione, accessibilità e stato di manutenzione, la sottoscritta effettuata le opportune considerazioni e conseguenti deduzioni, esprime il valore della cantina come qui di seguito descritto.

Superficie netta = mq. 7,65

Valore al metroquadrato di superficie netta= Euro 500,00

VALORE COMPLESSIVO

mq. 7,65 x Euro 500,00/mq.= **Euro 3.800,00**(tremilaottocento/00) compreso arrotondamento.

-----  
li 10 febbraio 2022

Il Perito  
(Geom. Lucia Aldrovandi)

Allegati:

- quattro foto interne ed esterne
  - planimetria catastale della cantina
  - elaborato planimetrico piano seminterrato
  - visura storica catastale della cantina
- =====
- =====

