

**TRIBUNALE DI PRATO**

=====

Fallimento n. **26/2020 R.F.:** 

Giudice Delegato: **Dott. Enrico CAPANNA**

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

Perito: geom. Leonardo COPPI

0000000000000

**LOTTO 2 Mercato Nuovo - PRATO via Bologna 66/11**

**Negozio:** foglio **37** - particella **152 sub 505**

**LEGENDA**

<u>1° Quesito</u> - Descrizione immobile	pag.	2-5
Calcolo superficie netta e commerciale	pag.	5
Confini	pag.	5
Rappresentazione Catastale	pag.	5-6
Attestato Certificazione Energetica	pag.	6-7
Tabelle millesimali	pag.	7
<u>2° Quesito</u> - Visure ipotecarie	pag.	7-10
<u>3° Quesito</u> – Verifica corrispondenza catastale	pag.	10
<u>4° Quesito</u> – Indicazione urbanistica	pag.	10
<u>5° Quesito</u> – Conformità edilizia	pag.	10-11
<u>6° Quesito</u> – Vendita in unico lotto	pag.	11
<u>7° Quesito</u> – Stato libero o occupato	pag.	11-12
<u>8° Quesito</u> – Vincoli	pag.	12
<u>9° Quesito</u> – Valutazione	pag.	12-13

Il sottoscritto geometra Leonardo Coppi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Prato al n° 48, con studio in Prato in via F.Ferrucci 346, ha ricevuto l'incarico dal curatore della procedura fallimentare in oggetto di effettuare la perizia estimativa dei beni immobili ricadenti nella massa fallimentare; si precisa 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** - Il fabbricato, nel quale trova posto il negozio in oggetto, è ubicato in una corta diramazione di via Bologna, la prima sul lato sinistro per chi da via Cesare Battisti prosegue verso Piazza Ciardi, che si collega alla grande Piazza Mercato Nuovo e da questa al viale Galilei; il fabbricato si trova a poco più di un centinaio di metri dall'inizio del centro storico di Prato e dalla stazione ferroviaria di Prato-Porta al Serraglio

Tale immobile è composto da tre piani fuori terra, comprende delle unità commerciali al piano terra, mentre al piano primo e secondo sono presenti unità abitative ed uffici.

L'immobile è stato ristrutturato una quindicina di anni fa, presenta una struttura in cemento armato, solai in latero-cemento gettati in opera; muratura esterna a cassetta intonacata, la facciata al piano terra è rivestita con mattonelle di grande formato di colore giallo senape.

Il negozio in oggetto è posto al piano terra sulla destra ed in angolo per chi proviene da via Bologna ed entra nella diramazione di detta via, risulta dotato di due ampi sporti vetrati sul lato frontale, di cui il secondo contraddistinto dal numero civico 66/11 di via Bologna (secondo la toponomastica del Comune di Prato, mentre sulla targhetta è indicato il 66/10) e di un altro sporto vetrato sul prospetto laterale, su questo ultimo è presente anche un'altra apertura però delimitata da un infisso del tipo a persiana che permette il passaggio dell'aria in un piccolo locale tecnico.

Internamente il negozio presenta una pianta quadrilatera, in parte interrotta, sul lato sinistro per chi entra dal secondo sporto frontale, dalla parete del bagno che sopravanza, mentre sulla parete laterale, a destra per chi entra, ed in angolo è ubicato il locale tecnico sopra menzionato delimitato da pareti e dotato di porta; sulla parete laterale sinistra sono presenti alcuni rientri della muratura, mentre sulla parete tergale e frontale sono presenti delle lame di muratura e/o pilastri.

La dimensione massima del negozio è di ml.9,06 di lunghezza per una larghezza di ml.8,78 circa, la superficie calpestabile è di mq. 72,20 circa togliendo gli ingombri di parte del bagno, del locale tecnico e delle strutture; il pavimento è in mattonelle di gres ceramico dimensioni 30x30 di colore azzurro sfumato con zoccolino battiscopa dello stesso

materiale e colore; pareti intonacate e tinteggiate; il locale presenta un'altezza interna di ml.3,50 al controsoffitto costituito da pannelli in fibra nel quale sono inseriti quattro diffusori dell'aria condizionata, il cui macchinario è ubicato nel piccolo locale tecnico, quello dotato di infisso grigliato sull'esterno; l'impianto elettrico è posto sotto intonaco corredato da un grande quadro elettrico posto nella nicchia a fianco del bagno, interruttori e placche in polimero di colore nero; gli ampi sporti vetrati presentano una struttura in alluminio di colore marrone scuro; sulle pareti sono presenti un paio di sensori di un impianto di allarme privo però di centralina.

Il servizio igienico, al quale si accede da porta posta sulla parete subito a sinistra del secondo sporto d'ingresso, presenta una prima parte di forma rettangolare, mentre nella porzione finale si restringe e risulta delimitato sul lato sinistro da muro perimetrale stondato; la sua superficie netta risulta essere di mq.5,60 circa con altezza di ml.3,00 al controsoffitto, presenta un pavimento di colore azzurro sfumato, uguale a quello del negozio, le pareti sono rivestite per un'altezza di ml.2,00 con mattonelle di ceramica 25x33; sono presenti sanitari comprendenti bidet, lavandino, wc e doccia con rubinetteria a miscelatore; il bagno è dotato di impianto di aspirazione, di elemento scaldasalviette e di scaldabagno, tutti a funzionamento elettrico; la porta con faccia vista in laminato

color legno risulta danneggiata nella parte bassa.

Il piccolo locale tecnico risulta delimitato da pareti in laterizio, vi si accede da porta in lamiera coibentata mancante di serratura e maniglia, ha dimensioni interne di ml. 2,17x1,46 circa con altezza di ml.3,50 ed è dotata di infisso esterno metallico a persiana; come già detto in tale vano tecnico è posizionata la macchina per la produzione dell'aria condizionata, la quale non è dato sapere se funzionante essendo il negozio sprovvisto di energia elettrica, da una prima vista i suoi quadri elettrici di comando e le tubazioni di collegamento risultano rotte o mancanti.

#### SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA

La superficie calpestabile interna del negozio e suoi accessori, al netto di tutte le murature, risulta così suddivisa:

- locale principale = mq. 72,20
- servizio igienico = mq. 5,61
- locale tecnico= mq. 3,16

La superficie totale calpestabile del negozio assomma a mq. 80,97 (compreso locale tecnico) con altezza al controsoffitto di ml. 3,50 nel locale grande (3,25 nella piccola porzione antistante il quadro elettrico) e di ml.3,00 nel bagno.

SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA = mq. 80,97

CONFINI: via Bologna su due lati, particella 152 sub 504, particella 152 sub 546 del foglio 37, s.s.a.

#### RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato il negozio risulta individuato sul foglio di mappa **37** dalla particella:

- **152 sub 505**, via Bologna, piano terra, categoria C/1, classe decima, consistenza mq.80, superficie catastale mq.89 e rendita di Euro 1.999,72

ciò a seguito di variazione toponomastica del 20/11/2014 n.10284.1/2014 protocollo n. PO0054590; variazione nel classamento del 01/10/2007 n.4374.1/2007 protocollo n. PO0103641; variazione del 02/08/2007 n.3686.1/2007 protocollo n. PO0089080 quale unità afferente edificata su area urbana; in precedenza proveniente da unità soppresse individuate dalle particelle 406, 122, 256, 121 sub 501 e 152 sub 502.

I beni comuni non censibili sono individuati sul foglio di mappa 37 dalle particelle:

- 152 sub 542 (androne e galleria) a comune ai subalterni dal 503 al 529 della particella 152

- 152 sub 550 (verde) a comune ai subalterni dal 503 al 541 della particella 152

#### ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento alla disciplina prevista dal 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, risulta che per tale negozio è stata redatto in data

03/11/2021 il relativo Attestato di Prestazione Energetica [REDACTED], iscritto al [REDACTED] Ingegneri di Prato, da cui risulta che ricade in classe D e che tale Attestato è stato inviato al Siert della Regione Toscana in data 03/11/2021 protocollo n.0000402795 (si fa presente che tale Attestato ha validità fino al 31 dicembre 2022).

Essendo l'impianto esistente non funzionante l'attuale Attestato è stato redatto come "impianto simulato", si precisa che, una volta rimesso in funzione, dovrà essere redatto un nuovo Attestato di Prestazione Energetica e depositato sul sito della Regione Toscana.

#### TABELLE MILLESIMALI

Il negozio fa parte del Condominio Piazza Mercato Nuovo 2 a seguito di quanto fornito dall'Amministrazione di Condominio, gestita da [REDACTED], risulta che al negozio, individuato dalla particella 152 sub 505 e dalle sigle nelle tabelle millesimali FD3 e FD3B, spettano i seguenti millesimi:

tabella A/generale = millesimi 45,79

tabella A/1 Resid-Com = millesimi 47,34

-----

**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 27/08/2021, risulta quanto segue:

nominativo: [REDACTED]

- nota trascrizione n.7832 del 22/10/2004

Con atto di compravendita [REDACTED] del 15/10/2004

rep.144006/17475 la [REDACTED]

Cooperativa a Responsabilità Limitata acquistava da

[REDACTED] fabbricati

industriali in Prato....Catasto Fabbricati, foglio di mappa 37,

particelle 122 sub 500, 121 sub 500, 152 sub 501, 256 e 406

- nota trascrizione n.7833 R.P. del 22/10/2004

Con atto di compravendita [REDACTED] del 15/10/2004

rep.144008/17476 la [REDACTED]

Cooperativa a Responsabilità Limitata acquistava da

[REDACTED] ...ente urbano in Prato Piazza della

Gualchierina....Catasto Fabbricati, foglio di mappa 37,

particelle 120 sub 501.....in tale atto la [REDACTED]

subentrava ai venditori negli impegni assunti con l'atto

d'obbligo unilaterale con il Comune di Prato [REDACTED]

trascritto il 10/07/2004 al n.5207 R.P. del 07/06/2004

rep.143175/17207

- nota iscrizione n. 3744 R.P. del 22/10/2004

Ipoteca volontaria con atto [redacted] del 15/10/2004

rep.144009/17477 a favore [redacted]

[redacted] contro [redacted]

Cooperativa a Responsabilità Limitata per l'importo di Euro 16.000.000,00 (capitale Euro 8.000.000,00) per la durata di anni dieci...fabbricati industriali ed enti urbani in Prato in via Bologna ...Catasto Fabbricati, foglio di mappa 37, particelle 122 sub 500,121 sub 500,152 sub 501,256, 406, 120 sub 501

- annotazione n.1872 R.P. del 13/08/2008

Frazionamento in quota (riferita alla iscrizione n.3744 R.P. del 22/10/2004) con atto [redacted] del 17/06/2008

rep.151289/20143..... **il negozio, oggetto di perizia, è descritto alla unità negoziale 8 dell'annotazione (immobile n.50), individuato dalla particella 152 sub 505, e risulta gravato assieme ad altre unità immobiliari da ipoteca non frazionata per l'importo di Euro 10.628.000,00 di cui Euro 5.314.000,00 in linea capitale.....**

- annotazione n. 119 R.P. del 22/01/2010

Frazionamento in quota (riferita alla iscrizione n.3744 R.P. del 22/10/2004) con atto [redacted] del 30/12/2009

rep.153085/21078.....**il negozio, oggetto di perizia, è descritto alla unità negoziale 3 dell'annotazione**

*(immobile n.18), individuato dalle particelle 152 sub 505, risulta gravato assieme ad altre unità immobiliari da ipoteca non frazionata per l'importo di Euro 6.652.000,00 di cui Euro 3.326.000,00 in linea capitale..*

*- nota trascrizione n. 4840 R.P. del 09/07/2020*

*sentenza dichiarativa di Fallimento Tribunale di Prato del 17/06/2020 repertorio 27/2020 a favore Massa dei Creditori della ██████████ Società Cooperativa in Liquidazione contro ██████████ Cooperativa in Liquidazione*

-----  
**3° Quesito** - I dati catastali e la planimetria della unità immobiliare in oggetto sono conformi allo stato di fatto e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale.

-----  
**4° Quesito** - Nel Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ospitante l'unità immobiliare in oggetto ricade in zona TR.3 "tessuto con isolati aperti per aggregazioni successive".

-----  
**5° Quesito** - Con riferimento alla legge 47 del 28/02/1985 e sue successive modifiche ed integrazioni risulta che l'immobile, ospitante l'unità in esame, è stato oggetto delle seguenti istanze edilizie:

- concessione edilizia P.G. 74313 del 27/11/2003 (busta PE-2917-2003) rilasciata il 10/09/2004 e ritirata il 15/09/2004 con comunicazione fine lavori del 17/10/2007 protocollo n.101658

- variante ai sensi art.45 del Regolamento Edilizio presentata in data 17/10/2007 P.G. 101647 (busta PE-3194-2007)

- deposito certificato di abitabilità P.G. 124419 del 05/12/2007 (busta ABAG-294-2007)

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

-----  
**6° Quesito** – Il negozio è da vendere in unico lotto.  
-----

**7° Quesito** – Il negozio è libero da persone, sono presenti rimanenze di vecchi elementi di arredo, alcuni vecchi infissi in legno e scatole contenenti mattonelle, il tutto senza alcun valore commerciale. La porta del bagno risulta danneggiata nella parte bassa; è stata tolta la maniglia e serratura della porta del locale tecnico, ove si trova la macchina per la produzione dell'aria condizionata che non è dato sapere se funzionante, essendo il negozio sprovvisto di energia elettrica, da una prima vista presenta i suoi quadri elettrici di comando rotti o mancanti; sono visibili un paio di sensori dell'impianto

di allarme ma manca la centralina.

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

-----  
**9° Quesito** - La metodologia seguita per la determinazione del valore del negozio in oggetto 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 a destinazione residenziale ove coesistono fabbricati edificati negli ultimi venti/trenta anni a seguito della demolizioni di vecchi immobili industriali, sono presenti anche immobili risalenti all'ante guerra solo in parte ristrutturati nel corso del tempo e comprendenti anche vecchi magazzini dismessi, il tutto ubicato a poche centinaia di metri dalle antiche mura del centro storico di Prato. Come già sopra detto questa corta diramazione interna di via Bologna confluisce con la estesa Piazza Mercato Nuovo, ove il lunedì si svolge un grande mercato, la quale confina con il viale Galilei e con lungo fiume Bisenzio; nelle vicinanze sono ubicati anche esercizi

commerciali, supermercati e servizi vari.

Tenuto conto delle caratteristiche della unità immobiliare 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 del negozio come qui di seguito descritto.

Superficie commerciale netta = mq. 80,97

Valore al metroquadrato di superficie netta= Euro 1.400,00

VALORE COMPLESSIVO

Mq. 80,97 x Euro 1.400,00/mq. = **Euro 113.350,00** (centotredicimilatrecentocinquanta/00) compreso arrotondamento.

-----  
Li 09 novembre 2021

Il Perito

(Geom. Leonardo COPPI)

Allegati:

- dodici foto interne ed esterne del negozio
  - planimetria catastale del negozio
  - visura storica catastale
  - Attestato di Prestazione Energetica
- =====