

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

000000000000

LOTTO 3 Mercato Nuovo - PRATO – via Bologna 66/13

Ufficio: foglio **37** - particella **152 sub 518**

LEGENDA

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

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 l'ufficio 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, ubicato sul lato destro della strada, 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; pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate;

la facciata al piano terra è rivestita con mattonelle di grande formato di colore giallo senape.

L'ufficio in oggetto è posto al piano primo con accesso dal vano scale condominiale, contraddistinto dal n.c. 66/13 di via Bologna, il primo sul lato destro del corridoio ed accanto alle rampa scale di accesso al piano secondo, risulta composto da ingresso, due vani, bagno e disimpegno

Dal portoncino blindato posto sul corridoio scale si accede all'interno in un vano ingresso lungo ml.7,33 circa, largo da ml.1,14 a ml.1.19 nel primo tratto, che poi si allarga fino a ml.1,58 circa sul lato destro a ml.4,66 circa dall'inizio.

Lungo la parete destra, subito dopo la porta d'ingresso, tramite porta si accede ad un disimpegno delle dimensioni di ml.1,82x1,53 circa e da questo ad un vano ufficio di forma rettangolare con dimensioni di ml.4,63x2,65 circa dotato di una grande finestra posta nella parte alta della parete esterna. Sempre lungo la parete destra dell'ingresso e dopo l'inizio della parte più larga, una porta permette di accedere ad un grande ufficio anche questo di forma rettangolare con dimensioni di ml.6,45 circa in lunghezza per ml.4,24 circa di larghezza, sulla parete esterna sono poste due ampie finestre ubicate nella parte alta. Da porta posta nella parete finale dell'ingresso si accede al bagno avente una lunghezza di ml.3,63 circa ed una larghezza di ml.1,50 che diventano ml.1,25 sulla parete esterna, ove è presente una

finestra, a causa di un grosso ringrossamento nell'angolo destro e di uno piccolo posto nell'angolo sinistro.

Le finiture di tale ufficio comprendono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimento in gres ceramico 30x30 di colore chiaro in tutti i vani; rivestimento delle pareti del bagno in mattonelle di ceramica 33x25 fino ad un'altezza di ml.2,00 circa; sanitari in porcellana bianca comprendenti bidet, wc e lavandino con rubinetteria a miscelatori; infissi in alluminio colore marrone scuro nei due vani ufficio, in legno nel bagno, tutti corredati di vetro termico; il riscaldamento avviene nel bagno tramite scaldasalviette a funzionamento elettrico, mentre nei due vani ufficio sono presenti, di cui due in quello grande ed uno in quello piccolo, degli split a funzionamento elettrico posizionati a pavimento e lungo il muro esterno; in alto sulla parete sinistra dell'ingresso è presente una macchina inverter; l'impianto elettrico è posto sotto intonaco corredato di quadro generale e salvavita oltre che di videocitofono, interruttori e placche in polimero nero; porte interne in legno mdf con faccia vista in colore noce chiaro, portoncino d'ingresso blindato finitura noce.

SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA

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

- ingresso = mq. 9,69

- disimpegno = mq.2,78

- ufficio piccolo = mq.12,26

- ufficio grande = mq.27,55

- bagno = mq.5,14

La superficie totale calpestabile dell'ufficio somma a mq. 57,42 con altezza di ml. 3,30 nei due uffici e di ml.3,00 nell'ingresso, disimpegno e bagno.

SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA = mq. 57,42

CONFINI: vano scale e corridoio a comune su due lati, particella 152 sub 517 del foglio 37, s.s.a.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

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

- **152 sub 518**, via Bologna, piano primo, categoria A/10, classe quarta, consistenza tre vani, superficie catastale mq.70 e rendita di Euro 983,85

ciò a seguito di variazione toponomastica del 20/11/2014 n.10296.1/2014 protocollo n. PO0054602; variazione nel classamento del 01/10/2007 n.4374.1/2007 protocollo n. PO0103641; variazione quale unità afferente edificata su area urbana del 02/08/2007 n.3686.1/2007 protocollo n. PO0089080; in precedenza proveniente dalle 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 544 (vano scale e ascensore) a comune ai subalterni dal sub 513 al sub 524 della particella 152
- 152 sub 545 (lastrico) a comune ai subalterni dal sub 513 al sub 524 della particella 152
- 152 sub 550 (verde) a comune ai i 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 ufficio è stata redatto in data 09/11/2021 il relativo Attestato di Prestazione Energetica dall'ing. [REDACTED], iscritto al n. [REDACTED] dell'Ordine degli 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 09/11/2021 protocollo n.0000405277 (*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

L'ufficio fa parte del Condominio Piazza Mercato Nuovo 2 a seguito di quanto fornito dall'Amministrazione di Condominio, gestita da [REDACTED], risulta che all'ufficio, individuato dalla particella 152 sub 518 e dalla sigla nelle tabelle millesimali B16, spettano i seguenti millesimi:

tabella 10/Generale B = 27,59

tabella 25/A Detrazione B3 = millesimi 28,24

tabella 26/A1/detrazione B3 = millesimi 29,22

tabella 28/B detrazione B3 = millesimi 69,05

tabella A/generale = millesimi 27,59

tabella A/1 Resid-Com = millesimi 28,52

tabella B/Scala B 66/13 = millesimi 70,35

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 19/09/2021, 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 Cooperativa Edificatrice [REDACTED]

[REDACTED] 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 Cooperativa [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 notaio De Luca 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 [REDACTED]

[REDACTED] contro Cooperativa [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 BolognaCatasto 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..... ***l'ufficio, oggetto di perizia, è descritto alla unità negoziale 8 dell'annotazione (immobile n.53), individuato dalla particella 152 sub 518, 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] ca del 30/12/2009 rep.153085/21078..... ***l'ufficio, oggetto di perizia, è descritto alla unità negoziale 3 dell'annotazione (immobile n.20, individuato dalle particelle 152 sub 518, 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 le unità in oggetto, 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 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 - L'ufficio è da vendere in unico lotto.

7° Quesito - L'ufficio è libero da persone e cose, nel bagno sono presenti alcuni pacchi di mattonelle, nel corridoio mancano alcune placche a copertura delle scatole dell'impianto elettrico.

8° Quesito - Non esistono vincoli particolari.

9° Quesito - La metodologia seguita per la determinazione del valore dell'ufficio 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, 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 il 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 dell'ufficio come qui di seguito descritto.

Superficie commerciale netta = mq. 57,42

Valore al metroquadrato di superficie netta = Euro 1.600,00

VALORE COMPLESSIVO

Mq. 57,42 x Euro 1.600,00/mq. = **Euro 91.900,00**

(novantuno-milanovecento/00) compreso arrotondamento.

li 11 novembre 2021

Il Perito
(Geom. Leonardo COPPI)

Allegati:

- foto interne ed esterne dell'ufficio
- planimetria catastale dell'ufficio
- visura storica catastale
- Attestato di Prestazione Energetica

=====