

TRIBUNALE DI PRATO

FALLIMENTO N. 3/2019

_____ (c.f. _____)

e soci _____

Giudice Delegato : Dott.Enrico Capanna

Curatrici : Dott.ssa Matilde Lombardi - Dott.ssa Giulia Massari



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/692527 mobile : 335/6271987

e mail : andrea.bonini@studioandrea.com posta certificata : andrea.bonini@geopec.it



TRIBUNALE DI PRATO

FALLIMENTO n. 3/2019

Giudice Delegato : Dott. Enrico Capanna

Curatrici: Dott.ssa Matilde Lombardi - Dott.ssa Giulia Massari

Debitore:

Premesso che :

- A seguito di incarico ricevuto dall'allora curatore Dott.ssa Ballerini Silvia, lo scrivente in data 15/01/2024 redigeva un elaborato peritale in riferimento al fallimento in oggetto dove venivano stimati beni immobili di proprietà della : c.f.

..... e dei relativi titolari e

- Successivamente venivano nominate quali Curatrici, in sostituzione della Dott.ssa Ballerini, la Dott.ssa Matilde Lombardi e la Dott.ssa Giulia Massari e veniva effettuato un ulteriore sopralluogo sui beni in oggetto.

- Su richiesta delle stesse in data 07/05/2025 veniva redatto nuovo elaborato peritale integrativo in quanto in conseguenza dell'intervenuto provvedimento del G.D. del 10/03/2025 veniva autorizzata la stipula di un ATTO DI RETTIFICA ex art. 59 bis. L.N. 89 del 1913 ai rogiti Notaio G.A. La Gamba del 08/04/2025 repertorio n. 138.863 registrato all'agenzia delle entrate di Prato al n. 4686 del 11/04/2025 che di fatto eliminava dai beni facenti parte della procedura fallimentare, il bene evidenziato dal lotto 7 nella perizia redatta.

- Infine in conseguenza del decesso del Sig. :) (giusta denuncia di successione n. 241847 vol.88888 presentata il 05/06/2025) quale comproprietario per la quota di 1/2 con la Sig.ra



(soggetto fallito) dei beni identificati nell'originario elaborato dai Lotti 1-2-3-4-5 cambiavano gli intestatari dei beni.

Tutto ciò premesso, visto quanto sopra illustrato il sottoscritto provvede all'aggiornamento dell'elaborato peritale descrivente i beni oggetto ricadenti nella procedura fallimentare n. 3/2019 riportando anche l'attuale titolarità.

N.b. ai fini della continuità del presente elaborato e per informazioni qui contenute e citate in premessa si rimanda alla consultazione degli elaborati peritali precedentemente depositati.

Il sottoscritto **Geometra Andrea Bonini** con studio in Montemurlo via Como 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Prato al n. 238, nonché perito estimatore iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Prato, a seguito di incarico ricevuto dai Curatori Dott. Giulia Massari e Matilde Paola Lombardi ed in precedenza dalla Dott.ssa Ballerini Silvia redige un rapporto di valutazione riferito ai beni immobili di proprietà della Soc. _____ (c _____) e dei relativi titolari:

In conseguenza delle verifiche effettuate, il sottoscritto ha ritenuto opportuno dividere in più lotti le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale anche in funzione delle quote di titolarità del soggetto interessato sui beni oggetto della presente il tutto come meglio di seguito descritto:

a) BENI DI TITOLARITA PER LA QUOTA di 1/2 di :





- a Montemurlo il 06/12/1959 cf.

SUBORDINATO

LOTTO 1): fabbricato per civile abitazione posto in Comune di Montemurlo, via Prov.le Montalese nc. 198 individuato catastalmente nel Foglio di mappa 22 dalla particella 96 sub. 168 e sub. 500 ;

LOTTO 2): magazzino- deposito posto in Comune di Montemurlo, via Pistoia nc. 7 individuato catastalmente nel Foglio di mappa 25 dalla particella 971 sub. 5;

LOTTO 3): locale autorimessa posto in Comune di Montemurlo, via Pistoia nc. 9 individuato catastalmente nel Foglio di mappa 25 dalla particella 971 sub. 4;

LOTTO 4): locale autorimessa posto in Comune di Montemurlo, via Lungo il Bagnolo nc. 16 individuato catastalmente nel Foglio di mappa 25 dalla particella 971 sub. 3;

LOTTO 5): locale autorimessa posto in Comune di Montemurlo, via Lungo il Bagnolo nc. 14 individuato catastalmente nel Foglio di mappa 25 dalla particella 971 sub. 2;

N.B.: la restante quota di proprietà su detti beni risulta di titolarità della Sig.ra a Prato il 21/09/1955 cf. I

per la quota di 1/4 e della Sig.ra S' a Prato il

11/08/1989 cf. S' i per la quota di 1/4 il tutto a seguito della

presentazione in data 05/06/2025 della denuncia di successione n.

241847/2025 volume 88888 in morte del Sig. S' (fratello del

soggetto fallito) deceduto il 08/01/2025.

n.b. stante la conformazione/consistenza dei beni non è possibile



addivenire ad una suddivisione degli stessi nel rispetto delle quote di titolarità se non, in alcuni casi, con opere di ristrutturazione gravose e non convenienti. Anche con l'assegnazione esclusiva di alcuni lotti in comproprietà a favore dei soggetti contitolari non si raggiunge la corrispondente quota di valore in funzione della quota di proprietà, dando origine nel caso ad un conguaglio in denaro.

*** *** ***

b) BENI DI TITOLARITA PER LA QUOTA di 1/1 di :

LOTTO 6): unità immobiliare ad uso negozio posto in Comune di Montemurlo, via Montalese nc. 683 individuato catastalmente nel Foglio di mappa 20 particella 526 sub. 500 pervenuta alla Società S.
in virtù di atto di compravendita Notaio Sordi del 10/04/1990 repertorio 13597.

*** *** ***

ELENCO DEI LOTTI

LOTTO 1

Fabbricato per civile abitazione posto in Comune di Montemurlo,

via Prov.le Montalese nc. 198

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato per civile abitazione, facente parte di una schiera di edifici residenziali, posto in Comune di Montemurlo, località Bagnolo, avente accesso dalla via Montalese dai numerici civici 194 - 196 - 198.

Detto fabbricato si sviluppa su n. 3 piani fuori terra oltre a piano seminterrato, collegati tramite scala interna e così composta :



PIANO SEMINTERRATO: collegato tramite scala interna all'unità principale, composto da n. 3 locali ad uso cantina oltre a locale di sgombero, lavanderia, ex centrale termica, quest'ultimi sfocianti anche nel resede tergaie.

PIANO TERRA :

ampio ingresso, disimpegno, cucina, tinello, sala , ripostiglio, bagno, cucina secondaria, ampio salone, camera. E' presente inoltre sul tergo del fabbricato un terrazzo a livello comunicante tramite scala esterna con resede esclusivo ad uso giardino.

PIANO PRIMO : n. 4 camere, n. 2 bagni, disimpegno, terrazzo a livello prospiciente la via Montalese oltre a lastrico solare posto lateralmente sul quale insiste un ripostiglio esterno avente una copertura in lastre di amianto.

PIANO SECONDO (soffitta sottotetto) : disimpegno , 3 locali ad uso soffitta
N.B.: a seguito dello stato emergenziale riguardante il rischio idrogeologico-idraulico reficolo minore, conseguenza degli avvenimenti accaduti nei giorni 02 - 03 - 04 Novembre 2023 in tutto il territorio comunale, detta unità immobiliare è stata oggetto di ordinanza del sindaco di Montemurlo n. 260 del 06/11/2023 dove viene ordinata l'interdizione a persone o mezzi alla permanenza presso il piano terra dell'abitazione posta in via Montalese 198; in quanto in conseguenza dell'allagamento del piano seminterrato e stante le condizioni generali dell'immobile vi è stato un parziale crollo di una "campata" del solaio di calpestio del piano terra come appurato dallo scrivente e testimoniato dalla documentazione fotografica allegata.

In virtù di ciò il sottoscritto ha ritenuto opportuno individuare un costo per il ripristino della situazione ottimale (messa in sicurezza) , il tutto come meglio



specificato di seguito

CONFINI :

propr. ¹ propr. ² via Montalese , s.s.a.

DISTINTA SUPERFICI :

_ Abitazione: superficie 285,96 mq

_ Cantina: superficie 177,82 mq

_ Soffitta : superficie 97,16 mq

_ Terrazzi: superficie 70,83 mq

_ Resede: superficie 181,32 mq

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE :

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo il suddetto bene trova
rappresentazione catastale con i seguenti identificativi ;

- Fg. 22 p.lla 96 sub. 168 con graffato il sub. 500 cat. A/2 cl. 5, cons.
17,5 vani, sup. catastale 414 mq Rc € 1355,70 ; giusta denuncia di
- variazione per fusione del 05/04/2005 Pratica PO0021129
n.3984.1/2005 che ha comportato la soppressione dei precedenti
identificativi (fg.22 p.96 subb-4-5 e p.168)

Osservazioni: La planimetria catastale anche se non collimante con la
situazione urbanistica si può ritenere pressoché corrispondente con lo stato
dei luoghi ad eccezione di piccole modifiche e/o rappresentazioni
grafiche, che anche seppur non fedeli non comporterebbero una
variazione della rendita in caso di aggiornamento catastale.

NOTIZIE DI CARATTERE CONDOMINIALE

Il bene in questione non fa parte di un condominio



STATO DI OCCUPAZIONE :

Dal sopralluogo e da ricerche effettuate presso l'ufficio dell' Anagrafe del Comune di Montemurlo, l'unità in questione risulta occupata dal nucleo familiare della Sig.ra eredi del defunto

ACCERTAMENTO CONFORMITA' EDILIZIA

Ai fini della descrizione urbanistica dei beni da ricerche effettuate c/o i competenti uffici comunali, il fabbricato risulta esser stato edificato in epoca remota antecedente al 01/09/1967 e successivamente oggetto di :

- Licenza Edilizia n. 59 del 13.05.1972;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2018 del 07/04/1995 a seguito dell'inoltro della domanda di Condono Edilizio L. 47/85 n. ord. 2690)
- D.I.A.E. pg. 4906 del 22/02/2002 (pe. 1860/2002) .

Non risulta reperito alcun certificato di agibilità.

Osservazioni : A seguito del sopralluogo effettuato si sono potute verificare delle difformità/variazioni tra lo stato dei luoghi e gli ultimi permessi abilitativi reperiti presso l'ufficio tecnico comunale. In particolar modo si evidenzia la situazione che negli elaborati grafici comunali la destinazione di due vani posti al piano terra risulta come negozio e retro bottega, anche se all'attualità detti vani vengono utilizzati ai fini residenziali (cucina, soggiorno, camera) continuando ad essere collegati anche funzionalmente con la restante parte abitativa. Si sono riscontrate altresì nella corte tergoale la presenza di alcuni manufatti precari , da demolire . Dette opere possono esser oggetto di demolizione/regularizzazione attraverso la presentazione presso il competente ufficio comunale di



idonea pratica edilizia i cui costi compreso onorari del professionista ed oneri comunali, sanzioni e spese accessorie sono quantificate forfettariamente nella somma di circa € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

Inoltre in conseguenza degli avvenimenti del 02 - 03 - 04 Novembre (visto anche l'ordinanza del Sindaco di Montemurlo n. 260 del 06/11/2023) il sottoscritto, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile (stimato come da ristrutturare) ritiene opportuno quantificare solamente il costo per il ripristino delle condizioni di sicurezza della porzione di solaio del vano posto al piano terra compreso puntellatura, saggi, verifica delle restanti porzioni del solaio (piano terra) eseguita da ditta/tecnici specializzati quantificati/stimati forfettariamente in € 15.000,00 (quindicimila/00).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE e CONDIZIONI

(vedi anche documentazione fotografica allegata):

L'epoca di costruzione del fabbricato risulta essere assai remota, antecedente al 01/09/1967 , con struttura portante in muratura mista e solai in parte a volta ed in parte in latero cemento . La copertura con struttura portante in travi di legno.

L'unità, si presenta in pessimo stato di manutenzione, bisognevole di lavori di manutenzione importanti (compreso il ripristino delle condizioni di sicurezza cui sopra) anche a livello impiantistico , infatti non è presente un impianto di riscaldamento, ma pompe di calore e camino, si presenta inoltre con le seguenti caratteristiche :

- i pavimenti sono in ceramica monocottura così come i rivestimenti nei locali di servizio e cucina,



- gli infissi interni sono legno con vetro semplice muniti di persiane in legno, le porte interne sono in legno tamburato,
- gli impianti sia elettrico, idrico, fognario, sono funzionanti (anche se non conformi alla vigente normativa)

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE (DESTINAZIONE URBANISTICA) :

I beni in questione ricadono su un'area destinata nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montemurlo come : zone omogenee B - aree di completamento "TR.1- tessuto residenziale storico"

UBICAZIONE: L'immobile in questione si trova in località Bagnolo in prossimità del borgo storico della località stessa, nelle vicinanze di servizi e strutture lungo la strada principale denominata via Montalese che consente con facilità il raggiungimento tramite la tangenziale con la città di Prato che il centro del Comune di Montemurlo.

Dal punto di vista del mercato immobiliare il fatto che lo stesso immobile fronteggi direttamente una strada importante con la mancanza di un'area destinata a parcheggio non lo rende particolarmente appetibile.

Dichiarazione in ordine all'Attestato di Certificazione Energetica di cui alla

L.R. 39/2005 e succ. modificazioni :

In ordine alla dotazione dell'unità dell'Attestato di Prestazione Energetica, si precisa che da ricerche eseguite on-line (portale Comune) non è stato reperito alcun estremo in merito al deposito del certificato attestante le prestazioni energetiche (APE)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE :

Ai fini della determinazione della superficie convenzionale il sottoscritto



applica e personalizza i coefficienti di ragguaglio previsti, a seconda della natura delle pertinenze e/o accessori in considerazione della consistenza degli stessi e dello stato dei luoghi, ottenendo così:

_ Abitazione:	superficie 285,96 mq x 1.00 = 285,96 mq
_ Cantina:	superficie 177,82 mq x 0.30 = 53,34 mq
_ Soffitta :	superficie 97,16 mq x 0.40 = 38,86 mq
_ Terrazzi:	superficie 70,83 mq x 0.20 = 14,16 mq
_ Resede:	superficie 181,32 mq x 0.10 = <u>18,13 mq</u>

SUPERFICIE CONVENZIONALE : 410.45 mq

LOTTO 2

Magazzino- deposito posto in Comune di Montemurlo, via Pistoia nc. 7

DESCRIZIONE IMMOBILE :

Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino/deposito artigianale della superficie catastale di mq 120, di un solo piano fuori terra , posto in Comune di Montemurlo, località Bagnolo , via Pistoia nc. 7 , composto da un unico ampio vano con wc, resede tergale e resede prospiciente la via Pistoia coperto da tettoia.

CONFINI : propr. B , propr. i , via Pistoia, s.s.a.

DISTINTA SUPERFICI :

_ magazzino :	superficie 114,10 mq
_ tettoia :	superficie 38,21 mq
_ resede:	superficie 8,94 mq

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE :

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo il suddetto bene risulta



giustamente intestati e trovano rappresentazione catastale con i seguenti identificativi :

Fg. 25 p.lla 971 sub. 5 cat. C/2 cl. 8, cons. 120 mq Rc € 309,87

Osservazioni : La planimetria catastale, riporta un apertura di collegamento funzionale con l'unità immobiliare adiacente (Lotto 3) della stessa proprietà, detta apertura non è più presente. Tale modifica seppur non garantendo la conformità planimetrica catastale essendo una modifica che non comporterebbe una variazione della rendita non necessita di aggiornamento catastale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE :

_ magazzino/deposito : superficie 114,10 mq x 1.00 = 114,10 mq

_ tettoia : superficie 38,21 mq x 0.20 = 7,64 mq

_ resede: superficie 8,94 mq x 0.10 = 1.00 mq

SUPERFICIE CONVENZIONALE : 122.74 mq

LOTTO 3

Locale autorimessa posto in Comune di Montemurlo, via Pistoia nc. 9

DESCRIZIONE IMMOBILE :

Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa/deposito della superficie catastale di mq 40 , di un solo piano fuori terra , posto in Comune di Montemurlo, località Bagnolo , via Pistoia nc. 9, composto da un unico ampio vano con annesso resede esclusivo sia frontalmente che lateralmente.

CONFINI : propr.er più lati, via Pistoia, s.s.a.

DISTINTA SUPERFICI :



_ autorimessa : superficie 44,17 mq

_ resede: superficie 31,03 mq

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE :

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo il suddetto bene risulta giustamente intestati e trovano rappresentazione catastale con i seguenti identificativi : Fg. 25 p.la 971 sub. 4 cat. C/6 cl. 4, cons. 40 mq Rc € 128,08

Osservazioni :

La planimetria catastale riporta un apertura di collegamento funzionale con l'unità immobiliare adiacente (Lotto 2) della stessa proprietà, detta apertura non è più presente. Tale modifica seppur non garantendo la conformità planimetrica catastale essendo una modifica che non comporterebbe una variazione della rendita non necessita di aggiornamento catastale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE :

_ autorimessa / deposito: superficie 44,17 mq x 1.00 = 44,17 mq

_ resede: superficie 31,03 mq x 0.10 = 3,10 mq

SUPERFICIE CONVENZIONALE : 47.27 mq

LOTTO 4

Locale autorimessa posto in Comune di Montemurlo via Lungo il Bagnolo nc. 16

DESCRIZIONE IMMOBILE :

Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa della superficie catastale di mq 11, di un solo piano fuori terra , posto in Comune di Montemurlo, località Bagnolo, avente accesso dalla via Lungo il Bagnolo all'altezza del nc. 16 attraverso piccolo resede a comune (sub. 1) .



CONFINI :

propr. ... per più lati, via Pistoia, s.s.a.

DISTINTA SUPERFICI :

_ garage : superficie 12.69 mq

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE :

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo il suddetto bene risulta giustamente intestato e rappresentato catastalmente con i seguenti identificativi :

- Fg. 25 p.lla 971 sub. 3 cat. C/6 cl. 2, cons. 11 mq Rc € 25,56

Il tutto con i relativi diritti sul bene comune non censibile rappresentato dal sub. 1

OSSERVAZIONI : La planimetria attuale si può ritenere corrispondente allo stato di fatto dei luoghi e/o non vi sono nelle porzioni immobiliari in oggetto difformità tali da implicare l'obbligatoria presentazione di nuova planimetria con variazioni di rendita .

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE :

_ garage : superficie 12,69 mq x 0.50 = **6,35 mq SUP. CONVENZIONALE**

LOTTO 5

Locale autorimessa posto in Comune di Montemurlo, via Lungo il Bagnolo nc. 14

DESCRIZIONE IMMOBILE :

Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa della superficie catastale di mq 10, di un solo piano fuori terra , posto in Comune di Montemurlo, località Bagnolo, avente accesso dalla via Lungo il Bagnolo all'altezza del nc. 14 attraverso piccolo resede a comune (sub. 1) .



CONFINI :

propr. § , propr. i , via Pistoia, s.s.a.

DISTINTA SUPERFICI :

_ garage : superficie 13,25 mq

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE :

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo il suddetto bene risulta giustamente intestato e rappresentato catastalmente con i seguenti identificativi :

- Fg. 25 p.lla 971 sub. 2 cat. C/6 cl. 2, cons. 10 mq Rc € 23,24

Il tutto con i relativi diritti sul bene comune non censibile rappresentato dal sub. 1

OSSERVAZIONI :

La planimetria attuale si può ritenere corrispondente allo stato di fatto dei luoghi e/o non vi sono nelle porzioni immobiliari in oggetto difformità tali da implicare l'obbligatoria presentazione di nuova planimetria con variazioni di rendita .

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE :

_ garage : superficie 13,25 mq x 0.50 = **6,62 mq SUP. CONVENZIONALE**

*** **

NOTIZIE DI CARATTERE CONDOMINIALE LOTTO 2 - 3 - 4 - 5

I beni in questione non fanno parte di un condominio

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 2 - 3 - 4 - 5 : Dal sopralluogo e da ricerche

effettuate l'unità in questione risulta in uso dalla e

eredi del defunto

ACCERTAMENTO CONFORMITA' EDILIZIA LOTTO 2 - 3 - 4 - 5:



Ai fini della descrizione urbanistica dei beni da ricerche effettuate c/o i competenti uffici comunali, il fabbricato risulta esser stato edificato in epoca remota antecedente al 01/09/1967 con :

- Licenza edilizia 32 del 03/03/1966 ;
- Licenza Edilizia n. 79 del 16.05.1967;
- Licenza Edilizia n. 472 del 29/08/1968;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 268 del 20/07/1991 a seguito dell'inoltro della domanda di Condono Edilizio L. 47/85 n. ord. 447) .

Non risulta reperito alcun certificato di agibilità.

N.B. rispetto all'ultimo stato autorizzato presente in atti, a seguito del sopralluogo si sono rilevate piccole difformità nelle misure interne (rientranti nella tolleranza o in parte dovuti a meri errori di indicazione) oltre alla chiusura della porta di collegamento (funzionale) tra l'unità immobiliare facenti parte del Lotto 2 – 3; dette opere possono esser oggetto di regolarizzazione attraverso la presentazione presso il competente ufficio comunale di idonea pratica edilizia i cui costi compreso onorari del professionista ed oneri comunali, sanzioni e spese accessorie possono quantificare in € 3.000,00 (euro tremila/00).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE e CONDIZIONI

(vedi anche documentazione fotografica allegata):

L'epoca di costruzione del fabbricato risulta essere assai remota, antecedente al 01/09/1967, con struttura portante in muratura mista e solai in latero cemento. Le unità in questione che comunque necessitano di lavori di manutenzione ordinaria si presenta con le seguenti caratteristiche :

- i pavimenti sono in gres ,



- gli infissi interni sono in alluminio;
- gli impianti sia elettrico, idrico, fognario, sono funzionanti (anche se non conformi alla vigente normativa)

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE (DESTINAZIONE URBANISTICA) :

I beni in questione ricadono su un'area destinata nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montemurlo come : zone omogenee B – aree di completamento "TM" – tessuto residenziale misto .

UBICAZIONE : Gli immobili in questione si trovano in località Bagnolo in prossimità del borgo storico della località stessa, nelle vicinanze di servizi e strutture in prossimità della via Montalese , una diramazione della via Labriola, e risultano facilmente raggiungibili sia la tangenziale di collegamento con la città Prato che il centro del Comune di Montemurlo.

Dichiarazione in ordine all'Attestato di Certificazione Energetica di cui alla L.R. 39/2005 e succ. modificazioni :

In ordine alla dotazione dell'unità dell'Attestato di Prestazione Energetica, si precisa che da ricerche eseguite on-line (portale Comune) non è stato reperito alcun estremo in merito al deposito del certificato attestante le prestazioni energetiche (APE).

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' e GRAVAMI (lotto 1-2-3-4-5)

La quota di ½ sui beni in questione è pervenuta al soggetto interessato il a seguito della morte della madre Sig.ra giusta denuncia di successione del 21/02/2014 n. 272 volume 9990.

Per i gravami presenti, a seguito di aggiornamenti eseguiti il 25/07/2025 possiamo asserire che nulla è cambiato rispetto alla certificazione notarile redatta dal Notaio Fabio Nicola Pianese allegata al presente elaborato.



Non risulta ancora trascritta la successione in morte di

LOTTO 6

unità immobiliare ad uso negozio posto in Comune di Montemurlo, via

Montalese nc. 683

DESCRIZIONE IMMOBILE :

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale facente parte di un complesso condominiale di maggior dimensione e consistenza, sito in Comune di Montemurlo e più precisamente trattasi dell'unità immobiliare avente accesso attraverso spazio comune dalla via Montalese nc. 683. Detta unità si dispone su di n. 2 piani, piano terra composto da ampio vano comunicante con locale anti e w.c. , oltre a disimpegno (in cartongesso) di collegamento con il piano interrato (tramite scala interna) adibito a locale deposito e ripostiglio, aventi quest'ultimi accesso sia dal vano scala condominiale attraverso porta di collegamento che da rampa e spazi condominiali dalla via Montegrappa all'altezza del nc. 5 .

CONFINI :

propr. _____, propr. Soc. ! _____, via parti ei spazi condominiali , s.s.a.

DISTINTA SUPERFICI :

_ negozio : superficie 94,13 mq

_ deposito piano interrato : superficie 56,83 mq

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE :

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo il suddetto bene risulta giustamente intestati e trovano rappresentazione catastale con i seguenti

identificativi :



Fg. 20 p.lla 526 sub. 500 cat. C/1 cl. 6, cons. 108 mq Rc € 3.357,80 giusta denuncia di variazione per fusione del 22/05/2014 Pratica PO0022006 n.3266.1/2014 che ha comportato la soppressione dei precedenti identificativi (fg. 20 p. 526 sub 3-15). Il tutto con i relativi diritti sui beni comuni non censibili rappresentati dal sub. 19.

La planimetria catastale non riporta un apertura (finestra) oltre ad altre piccole modifiche (che però dovranno essere oggetto di smantellamento-vedi descrizione urbanistica).

Tali modifiche seppur non garantendo la conformità planimetrica catastale essendo modifiche che non comporterebbe una variazione della rendita non necessitano l'aggiornamento catastale.

NOTIZIE DI CARATTERE CONDOMINIALE

Il bene in questione fa parte del Condominio denominato "Condominio via Montalese 685" e come comunicato dall'Amministratore (vedi dichiarazione via mail dello studio di amministrazione condominiale) risultano presenti debiti condominiali nascenti da versamenti ratei non effettuati a Bilancio 2024 pari ad € 8.779,62 di gestione condominiale ordinaria e € 1320,03 di gestione condominiale straordinaria .

STATO DI OCCUPAZIONE:

Dal sopralluogo e da ricerche effettuate l'unità in questione risulta attualmente sfitta.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' EDILIZIA

Ai fini della descrizione urbanistica dei beni da ricerche effettuate c/o i competenti uffici comunali, il fabbricato di cui l'unità in oggetto risulta esserne porzione è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 570



del 15/02/1983 (pe. 113/79) e successiva Variante in corso d'opera n. 799

del 01/06/1985 (pe. 70/84) e successivamente:

- Condono Edilizio pg. 47/85 pg. 13165 del 07/07/1986 (n.ord. 2725)
- Art. 26L. 47/85registrato pg. 1895 del 01/02/1993
- Concessione Edilizia n. 1720 del 01/04/1993 (pe. 11/1993)

Mentre per la chiusura dell'apertura di collegamento (presente nei grafici)

tra i due fondi commerciali è stata depositata per l'unità adiacente la SCIA
pg. 22011 del 17/10/2013 (pe. 5235/2013) e successiva Variante in Corso
d'opera con fine lavori e certificato di conformità pg. 1873 del 24/01/2014 .

Non risulta reperito alcun certificato di agibilità.

A seguito del sopralluogo effettuato si sono potute verifica alcune
modifiche interne, di lieve entità, eseguite senza autorizzazione comunale
quali una parete in cartongesso per la creazione del disimpegno di
separazione del vano scala dal locale principale al piano terra , oltre alla
creazione attraverso la posa in opera di pannelli in compensato di un
piccolo ripostiglio al piano interrato.

Dette opere dovranno essere oggetto di smantellamento il cui costo si
aggira su una somma stimata di circa 1.500,00 Euro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE e CONDIZIONI

(vedi anche documentazione fotografica allegata):

Il fabbricato con struttura portante in cemento armato pilastri e travi con
tramezzi in muratura. L'unità in questione si presenta con le seguenti
caratteristiche :

- i pavimenti sono in ceramica,
- gli infissi interni sono in alluminio;



- gli impianti sia elettrico, idrico, fognario, sono funzionanti (anche se potrebbero essere non conformi alla vigente normativa)

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE (DESTINAZIONE URBANISTICA) :

beni in questione ricadono su un'area destinata nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montemurlo come: zone omogenee B – aree di completamento "TR2.2 " tessuto consolidato a bassa densità .

*** **

UBICAZIONE : L'immobile in questione si trova nella località Fomacelle del comune di Montemurlo, nelle vicinanze di servizi e strutture (negozi, scuole,...) e pertanto particolarmente appetibile vista la facilità di raggiungere sia la tangenziale di collegamento con Prato che quella con la provincia di Pistoia sia il centro del Comune di Montemurlo.

Dichiarazione in ordine all'Attestato di Certificazione Energetica di cui alla L.R. 39/2005 e succ. modificazioni :

In ordine alla dotazione dell'unità dell'Attestato di Prestazione Energetica, si precisa che da ricerche eseguite on-line (portale Comune) non è stato reperito alcun estremo in merito al deposito del certificato attestante le prestazioni energetiche (APE)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE :

_ negozio : superficie 94,13 mq x 1.00 = 94,13 mq
_ deposito p.s.l : superficie 56,83 mq x 0.50 = 28,41 mq

SUPERFICIE CONVENZIONALE : 122.54 mq

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' e GRAVAMI:

La proprietà sui beni in questione è pervenuta alla società in questione in ai virtù dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Sordi di Prato del 10/04/1990



rep.13597 registrato a Prato il 26/04/1990 al n° 793.

Per i gravami presenti, a seguito di aggiornamenti eseguiti il 25/07/2025 possiamo asserire che nulla è cambiato rispetto alla certificazione notarile redatta dal Notaio Fabio Nicola Pianese allegata al presente elaborato.

STIMA (criterio utilizzato)

Ai fini della valutazione il sottoscritto, quindi ritiene determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, ossia esprimere un giudizio di equivalenza fra il bene in esame e la corrispondente quantità in moneta con cui il bene poteva essere scambiato nel mercato immobiliare risalente al momento della trascrizione del fallimento (novembre 2023) come da perizia del 15/01/2024.

Considerate quindi le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, ovvero : il profilo statico, architettonico, costruttivo, le pertinenze, luce ed aerazione dei locali, i caratteri di superficie e volumetria degli ambienti e le qualità dei materiali, i vincoli e le servitù apparenti anche nascenti per destinazione del padre di famiglia, l'ubicazione dell'edificio nel contesto urbano, le condizioni anche degli impianti tecnici, le vetustà, gli interventi di ripristino/manutenzione,..... il sottoscritto determina il valore dei beni attraverso il "metodo comparativo" e cioè assumendo un valore unitario al metro praticato per la compravendita di beni in zona "ritenuti pressoché simili" compravenduti recentemente (valori reperiti attraverso banche dati nonché società operanti nel settore immobiliare), nonché in virtù della propria conoscenza del territorio in quanto i beni oggetto del presente elaborato peritale sono tutti ubicati nel Comune dove il sottoscritto svolge la propria attività lavorativa. Tutto ciò premesso il sottoscritto, stante quanto



sopra, indica il valore relativo alla piena proprietà dei beni in questione utilizzando quindi un valore unitario espresso in Euro da applicare al mq di superficie commerciale (convenzionale) calcolata secondo i relativi coefficienti, come sopra riportato per rogni singolo lotto.

A supporto di quanto anzidetto, sono state effettuate inoltre ricerche di recenti compravendite (comparabili) di unità immobiliari simili nelle caratteristiche e in zona di recente compravendute e precisamente:

COMPARABILI RIFERITI AI LOTTI 1 - 2 - 3 - 4 - 5

1) - Fg. 25 p.lla 242 sub. 5, categoria A/2, (atto Not. Regni Marco del 29/06/2021 rep. 229286) = €/mq 1.140,00 (arr.) - (detta unità immobiliare presa di riferimento risultava bisognevole di ristrutturazione);

2) - Fg. 25 p.lla 61 sub. 502, categoria A/3, (atto Not. Capodarca Paola del 25/01/2023 rep. 14978) = €/mq 1.700,00 (arr.) - (detta unità immobiliare presa di riferimento risultava ristrutturata);

3) - Fg. 25 p.lla 53 sub. 2, categoria A/2, (atto Not. Muscariello Mario del 13/04/2022 rep. 33365) = €/mq 1.646,00 (arr.) - (detta unità immobiliare presa di riferimento risultava ristrutturata);

COMPARABILI RIFERITI AL LOTTO 6

4) - Fg. 20 p.lla 297 sub. 501, categoria C/1 (atto Not. Muscariello Mario del 19/11/2021 rep. 32327) = €/mq 900,00 (arr.) - (detta unità immobiliare presa di riferimento risultava bisognevole di ristrutturazione);

5) - Fg. 20 p.lla 173 sub. 1, categoria C/1 (atto Not. Marchi Cosimo del 07/07/2021 rep. 11667) = €/mq 1.400,00 (arr.) - (detta unità immobiliare presa di riferimento risultava ristrutturata);

Precisazioni : Il sottoscritto utilizzando i parametri sopra riportati, determina il



miglio specificato in precedenza pari ad € 5.000,00 ed un ulteriore costo per il ripristino delle condizioni di sicurezza del solaio del piano terra e relative verifiche pari ad € 15.000,00 (quindicimila) ; oltre al deprezzamento per l'assenza di garanzia per vizi e per il tipo di vendita, che non è caratterizzata da una libera contrattazione ma invece sottoposta ai meccanismi ed ai tempi dell'asta, ottenendo così un valore riferito alla piena proprietà del bene in questione pari a

LOTTO 1: (€ 410.000,00 - € 5.000,00 - 15.000,00) -deprezz. = **€ 320.000,00 (arr.)**

Ne consegue che il valore di ½ relativo alla quota di titolarità dei soggetti oggetto della presente procedura è pari ad € 160.000,00 (centosessantamila/00).

LOTTO 2:

Magazzino- deposito posto in Comune di Montemurlo, via Pistoia nc. 7

Sup.conv.: mq 122,74 x €/mq 700,00 = € 85.900,00 arr.

ai quali il sottoscritto ritiene opportuno decurtare i costi (1/2) relativi per la regolarizzazione della conformità catastale del bene in oggetto, come meglio specificato in precedenza pari ad € 1.500,00 oltre al deprezzamento per l'assenza di garanzia per vizi e per il tipo di vendita, che non è caratterizzata da una libera contrattazione ma invece sottoposta ai meccanismi ed ai tempi dell'asta, ottenendo così un valore riferito alla piena proprietà del bene in questione pari a :

LOTTO 2: (€ 85.900,00 - € 1.500,00) - deprezzamento = **€ 70.000,00 (arr.)**

Ne consegue che il valore di ½ relativo alla quota di titolarità dei soggetti oggetto della presente procedura è pari ad € 35.000,00 (trentacinquemila/00).



LOTTO 3:

Locale autorimessa posto in Comune di Montemurlo, via Pistoia n.c. 9

Sup.conv.: mq 47,27 x €/mq 700,00 = € 33.000,00 arr.

ai quali il sottoscritto ritiene opportuno decurtare i costi (1/2) relativi per la regolarizzazione della conformità del bene in oggetto, come meglio specificato in precedenza pari ad € 1.500,00 oltre al deprezzamento per l'assenza di garanzia per vizi e per il tipo di vendita, che non è caratterizzata da una libera contrattazione ma invece sottoposta ai meccanismi ed ai tempi dell'asta, ottenendo così un valore riferito alla piena proprietà del bene in questione pari a :

LOTTO 3: (€ 33.000,00 - € 1.500,00) – deprezzamento = € 27.000,00 (arr.)

Ne consegue che il valore di ½ relativo alla quota di titolarità dei soggetti oggetto della presente procedura è pari ad € 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00)

LOTTO 4

Sup.conv.: mq 6,35 x €/mq 1.000,00 = € 6.350,00

ai quali il sottoscritto ritiene opportuno applicare il deprezzamento per l'assenza di garanzia per vizi e per il tipo di vendita, che non è caratterizzata da una libera contrattazione ma invece sottoposta ai meccanismi ed ai tempi dell'asta, ottenendo così un valore riferito alla piena proprietà del bene in questione pari a :

LOTTO 4: (€ 6.350,00 – deprezzamento) = € 5.500,00 (arr.)

Ne consegue che il valore di ½ relativo alla quota di titolarità dei soggetti oggetto della presente procedura è pari ad € 2.750,00 (duemilasettecentocinquanta/00)



**LOTTO 5:**

Sup.conv.: mq 6,62 x €/mq 1.000,00 = € 6.620,00

ai quali il sottoscritto ritiene opportuno applicare il deprezzamento per l'assenza di garanzia per vizi e per il tipo di vendita, che non è caratterizzata da una libera contrattazione ma invece sottoposta ai meccanismi ed ai tempi dell'asta, ottenendo così un valore riferito alla piena proprietà del bene in questione pari a :

LOTTO 5: (€ 6.620,00 - deprezzamento) = € 5.500,00 (arr.)

Ne consegue che il valore di ½ relativo alla quota di titolarità dei soggetti oggetto della presente procedura è pari ad € 2.750,00 (duemilasettecentocinquanta/00).

LOTTO 6:

Locale commerciale posto in Comune di Montemurlo, via Montalese nc. 683

Sup.conv.: mq 122,54 x €/mq 1.400,00 = € 171.556,00

ai quali il sottoscritto ritiene opportuno decurtare i costi relativi per la regolarizzazione della conformità del bene in oggetto, come meglio specificato in precedenza pari ad € 1.500,00 oltre a debiti condominiali pari ad € 10.099,65 ed all'ulteriore deprezzamento per l'assenza di garanzia per vizi e per il tipo di vendita, che non è caratterizzata da una libera contrattazione ma invece sottoposta ai meccanismi ed ai tempi dell'asta, ottenendo così un valore riferito alla piena proprietà del bene in questione pari a :

LOTTO 6: (€ 171.556,00 - € 1.500,00 - 10.099,65) - deprezz. = € 135.000,00 (arr.)

Montemurlo lì 28/07/2025

Il C.T.U.

Geom. Andrea Bonini



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 mobile : 335/6271987

e mail : andrea.bonini@studioandrea.it posta certificata : andrea.bonini@geoped.it

Documentazione allegata:

- Atto di provenienza - Denuncia di Successione
- Certificazione notarile
- Visure ipotecarie alla data del 25/07/2025
- Planimetrie e visure catastali
- Estratto di mappa – Elaborato planimetrico
- Estratto Regolamento Urbanistico Comunale
- Documentazione fotografica
- Documentazione urbanistica
- Stato rilevato e sovrapposto
- Ordinanza del Comune di Montemurlo (LOTTO 1)
- Dichiarazione oneri condominiali (LOTTO 6) alla data del 18/07/2025

