

TRIBUNALE DI PRATO

Fallimento n. **26/2020 R.F.:** [REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott. Enrico CAPANNA**

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

Perito: geom. Leonardo COPPI

0000000000000

LOTTO 4 Mercato Nuovo - PRATO - via Bologna 66/15

Abitazione: foglio **37** - particella **433 sub 38**

Autorimessa: foglio **37** – particella **433 sub 48**

LEGENDA

<u>1° Quesito - Descrizione immobile</u>	pag. 2-5
<u>Calcolo superficie netta e commerciale</u>	pag. 5-6
<u>Confini</u>	pag. 6
<u>Rappresentazione Catastale</u>	pag. 6-7
<u>Attestato Certificazione Energetica</u>	pag. 7-8
<u>Tabelle millesimali</u>	pag. 8
<u>2° Quesito - Visure ipotecarie</u>	pag. 8-11
<u>3° Quesito – Verifica corrispondenza catastale</u>	pag. 12
<u>4° Quesito – Indicazione urbanistica</u>	pag. 12
<u>5° Quesito – Conformità edilizia</u>	pag. 12-13
<u>6° Quesito – Vendita in unico lotto</u>	pag. 13
<u>7° Quesito – Stato libero o occupato</u>	pag. 13-14
<u>8° Quesito – Vincoli</u>	pag. 14
<u>9° Quesito – Valutazione</u>	pag. 14-15

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'appartamento e l'autorimessa 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 fabbricato, ubicato sul lato sinistro della strada, è composto da sette piani fuori terra oltre due piani interrati, comprende quaranta unità abitative disposte ai vari piani, vi si accede dalla via Bologna tramite cancello pedonale (numero civico 66/15 e da cancello carrabile (numero civico 66/16) posti sul lato sinistro per chi guarda l'edificio dalla strada; dal cancello pedonale e tramite vialetto pedonale si arriva al vano scale posto in posizione centrale sul lato sinistro del fabbricato.

L'immobile è stato edificato una quindicina di anni fa, presenta una struttura in cemento armato, solai in latero-cemento gettati in opera; muratura esterna coibentata ed intonacata; pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate; la facciata è rivestita parzialmente in senso orizzontale e verticale con fasce di mattonelle di grande formato di colore giallo senape.

L'abitazione in oggetto è posta al piano sesto, la prima a destra accanto agli ascensori per chi sale le scale, contraddistinta dall'interno 38, risulta composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazzo; quale pertinenza è pure compresa un'autorimessa posta al primo piano interrato, la seconda da sinistra verso destra lungo la parete opposta per chi esce dal vano scale.

Dal portoncino blindato posto sul corridoio scale si accede all'interno in una stretta zona ingresso della larghezza di ml.1.56x1,26 circa aperta sul soggiorno, il quale ha forma rettangolare e dimensioni di ml. 5,13x3,43 circa, nella parte finale della parete destra, per chi entra dal vano scale, è ubicato l'angolo cottura, dotato di rivestimento in mattonelle di ceramica per un'altezza di ml.1,60 circa; sulla parete perimetrale esterna, opposta alla porta d'ingresso, si apre una finestra.

Sulla parete a destra, sempre per chi entra dalle scale, sono ubicate:

- la porta di un bagno avente dimensioni massime di ml.2,75x1,95 circa ma occupato, lungo la parete destra ed

nell'angolo sinistro perimetrale, da un ringrossi delle murature, che diminuiscono la sua superficie a mq.4,78 circa; le pareti presentano un rivestimento in mattonelle di ceramica 20x20 per un'altezza di ml.2,30 con fasce di rigiro e di diverso colore, pavimento in mattonelle 20x20, sanitari in porcellana bianca con rubinetteria a miscelatore comprendenti wc, bidet, lavandino e doccia;

- a ridosso della zona angolo cottura è posta la porta della camera, avente dimensioni di ml. 3,68 in lunghezza, di ml. 2,81 lato parete bagno in larghezza che si restringe a ml. 2,55 sulla parete esterna a causa di un ringrosso della muratura lato soggiorno; la camera è dotata di portafinestra di accesso ad un piccolo terrazzo, in parte occupato sul lato destro da un ringrosso della muratura, avente dimensioni massime di ml.2,10x2,47 ed una superficie di mq.4,82 circa e delimitato da parapetto in cemento.

Le finiture dell'appartamento comprendono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimento in gres ceramico 33x33 di colore marrone escluso nel bagno ove è presente un pavimento 20x20 di colore nocciola; rivestimento delle pareti del bagno in mattonelle di ceramica 20x20 fino ad un'altezza di ml.2,30; rivestimento della parete angolo zona cottura in mattonelle 20x20 per un'altezza di ml.1,60 circa; zoccolino battiscopa in legno, pavimento del terrazzo in mattonelle tipo cotto; sanitari in porcellana bianca comprendenti doccia, bidet, wc e lavandino

con rubinetteria a miscelatori; infissi esterni in legno finitura noce scuro corredati di vetri termici e con avvolgibili in pvc di colore chiaro; l'impianto di riscaldamento è singolo a metano con caldaia pensile ubicata nel terrazzo a destra della porta della camera, radiatori in alluminio preverniciato; nel terrazzo è presente un piccolo pilozzo con attacco e scarico acqua; l'impianto elettrico è posto sotto intonaco corredato di quadro generale e salvavita oltre che di videocitofono, interruttori e placche in polimero; porte interne a doppia bugna in legno laccato bianco, portoncino d'ingresso blindato finitura bianca.

Al piano primo interrato, avente accesso da rampa carrabile contraddistinta dal numero civico 66/16, tramite corsia di manovra a comune si accede all'autorimessa, la seconda contando da sinistra verso destra, ubicata sulla parete opposta della corsia per chi esce dal vano scale; l'autorimessa ha dimensioni di ml.5,50x3,38 circa ed altezza di ml.2,45 circa, sono presenti alcuni ringrossi della muratura ai lati della porta basculante realizzata in lamiera stampata zincata; il pavimento è in cemento al quarzo, è presente impianto elettrico.

SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA

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

- ingresso- soggiorno = mq. 19,56
- camera = mq. 10,00
- bagno = mq. 4,78

- terrazzino = mq.4,82

La superficie totale calpestabile dell'abitazione assomma a mq.34,34 con altezza di ml. 2,70 oltre a mq. 4,82 di terrazzino e mq. 18,50 di autorimessa con altezza di ml.2,45.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

mq.34,34(abitazione)+ mq.4,82x0,30(terrazzino) + mq.18,50x0,50 (posto auto coperto) = *mq. 45,03*

CONFINI ABITAZIONE: vano scale, particella 433 sub 37, particella 433 sub 39 del foglio di mappa 37, s.s.a.

CONFINI AUTORIMESSA: corsia di manovra, particella 433 sub 47, particella 433 sub 49 del foglio di mappa 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:

- **433 sub 38**, via Bologna 66/15, piano sesto, categoria A/2, classe quarta, consistenza tre vani, superficie catastale mq.44 e mq.42 escluso aree scoperte, rendita di Euro 340,86 (*per quanto riguarda l'appartamento*), ciò a seguito di variazione toponomastica del 11/06/2020 n.4676.1/2020 pratica n.PO0013160; variazione toponomastica del 20/11/2014 n.10365.1/2014 pratica n.PO0054675; variazione nel classamento del 02/10/2007 n.4420.1/2007 pratica n. PO0104389; variazione quale unità afferente edificata su area urbana del 02/08/2007 n.3686.1/2007 pratica n. PO0089080;

in precedenza proveniente dalle unità soppresse individuate dalle particelle 406, 122, 256, 121 sub 501 e 152 sub 502.

- **433 sub 48**, via Bologna, seminterrato, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq.19, superficie catastale mq.21 e rendita di Euro 144,25 (*per quanto riguarda l'autorimessa*) ciò a seguito di variazione toponomastica del 20/11/2014 n.10375.1/2014 pratica n.PO0054685; variazione nel classamento del 04/10/2007 n.4483.1/2007 pratica n. PO0105516; variazione quale unità afferente edificata su area urbana del 02/08/2007 n.3686.1/2007 pratica 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:

- 433 sub 83 (rampa e corsia di manovra) a comune dei sub da 41 a 82 della particella 433.

- 433 sub 85 (vano scala e ascensori) a comune di tutti i subalterni della particella 433

- 433 sub 86 (locale autoclave) a comune di tutti i subalterni della particella 433

- 433 sub 87 (vialetto di accesso e verde) a comune dei subalterni da 1 a 60 della particella 433

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 l'appartamento è stato redatto in data 18/02/2022 il relativo Attestato di Prestazione Energetica [REDACTED] iscritto al [REDACTED] dell'Ordine degli Ingegneri di Prato, da cui risulta che ricade in classe energetica G e che tale Attestato è stato inviato al Siert della Regione Toscana in data 18/02/2022 con l'identificativo 0000448387.

TABELLE MILLESIMALI

L'autorimessa fa parte del Condominio Piazza Mercato Nuovo via Bologna 66/15 a seguito di quanto fornito dall'Amministrazione di Condominio gestita [REDACTED], risulta che all'appartamento ed all'autorimessa, individuate rispettivamente dalle particella 433 sub 38 e sub 48, spettano i seguenti millesimi:

tabella generale A = millesimi 14,86(appartamento)

millesimi 1,93(autorimessa)

tabella appartamenti = millesimi 16,29 (appartamento)

tabella autorimesse = millesimi 21,88(autorimessa)

tabella primo piano interrato = millesimi 46,28(autorimessa)

tabella scale = millesimi 23,99(appartamento)

millesimi 3,63 (autorimessa)

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

10/02/2022 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 [REDACTED]

Cooperativa a Responsabilità Limitata acquistava da [REDACTED]

[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 Edificatrice [REDACTED]

[REDACTED] a Responsabilità Limitata acquistava da [REDACTED]

[REDACTED]...ente

urbano in Prato Piazza della Gualchierina....Catasto Fabbricati,

foglio di mappa 37, particelle 120 sub 501.....in tale atto la

Cooperativa Elios subentrava ai venditori negli impegni assunti

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

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

- 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 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'abitazione e l'autorimessa oggetto di perizia, sono descritte alla unità negoziale 8 dell'annotazione (immobile n.29 e 63), individuate dalle particelle 433 sub 38 e 433 sub 48, risultano gravate 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 a favore Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato spa e contro Cooperativa Edificatrice Elios - Società Cooperativa ***l'abitazione e l'autorimessa oggetto di***

perizia, sono descritte alla unità negoziale 3 dell'annotazione (immobile n.25 e 65), individuate rispettivamente dalle particelle 433 sub 48 e 433 sub 38, risultano gravate 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. 6685 R.P. del 21/11/2013

Preliminare di assegnazione con scrittura privata autenticata

del'11/11/2013 rep.23853/9601 a favore

contro Cooperativa Edificatrice

.....appartamento ed autorimessa in Prato in via

Bologna 66/15 e 66/16.....Catasto Fabbricati, foglio di mappa

37, particella 433 sub 38 (abitazione) e particella 433 sub

48(autorimessa).....parti condominiali individuate sul foglio

37 dalle particelle 433 sub 83, sub 85, sub 86 e sub 87....si

riporta che la parte assegnataria è edotta dell'atto d'obbligo

edilizio a favore del Comune di Prato notaio De Luca del

07/06/2004 (nota trascr. 5207 R.P. del 01/07/2004)

- 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 - Società

Cooperativa in Liquidazione

3° Quesito - I dati catastali e le planimetrie delle unità immobiliari in oggetto sono conformi allo stato di fatto e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale; si nota solamente, si presume per un mero errore materiale, che l'angolo cottura nel soggiorno è stato posizionato sulla parete sinistra anziché sulla destra, rispetto a chi entra dal vano scale.

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 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 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 delle unità immobiliari in esame e quanto risulta dai titoli autorizzativi, il

sottoscritto non ha constatato particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne ed esterne; si nota solamente, si presume per un errore materiale, che nel soggiorno l'angolo cottura è stato posizionato sulla parete sinistra anziché sulla destra, per chi entra dal vano scale.

6° Quesito – L'abitazione e l'autorimessa sono da vendere in unico lotto.

7° Quesito – Con preliminare di assegnazione dell'11/11/2013 la Cooperativa Edificatrice Elios Società Cooperativa prometteva e si obbligava ad assegnare al socio [REDACTED] l'abitazione con annessa autorimessa (oggetto della presente perizia); nel preliminare veniva riportato che gli effetti giuridici decorrevano dalla data dell'11/11/2013 e che l'atto definitivo era da stipulare entro l'11/11/2016.

All'attualità l'abitazione e l'autorimessa sono occupati dal sig. [REDACTED], quale conduttore del contratto di locazione concesso dal locatore [REDACTED] in data 01/03/2012, registrato per via telematica all'Agenzia delle Entrate di Prato il 09/03/2012 protocollo n.12030910212986276-000001, per la durata anni quattro a partire dal 01/03/2012 e fino al 29/02/2016 con tacito rinnovo per ulteriore anni quattro, successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, la disdetta da recapitare mediante raccomandata

A/R almeno sei mesi prima della scadenza.

L canone di locazione era stabilito nella somma di Euro 6.000,00 annui, pari ad Euro 500,00 mensili da pagarsi entro il giorno dieci di ogni mese.

8° Quesito – Non esistono vincoli particolari.

9° Quesito - La metodologia seguita per la determinazione del valore dell'appartamento e dell'autorimessa 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 ed 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 che costeggia il fiume Bisenzio; nelle vicinanze sono ubicati anche esercizi commerciali, supermercati e servizi vari.

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 e dell'autorimessa come qui di seguito descritto.

Superficie commerciale netta = mq. 45,03

Valore al metroquadrato di superficie netta = Euro 2.300,00

VALORE COMPLESSIVO

mq. 45,03 x Euro 2.300,00/mq. = **Euro 103.600,00**

(centotremilaseicento/00) compreso arrotondamento.

Li 18 febbraio 2022

Il Perito

(Geom. Leonardo COPPI)

Allegati:

- sei foto del fabbricato, dell'abitazione e dell'autorimessa
- planimetrie catastali dell'abitazione e dell'autorimessa
- visure storiche catastali
- Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione

=====