

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 6 Mercato Nuovo - PRATO - via Bologna 66/15

Abitazione: foglio **37** - particella **433 sub 20**

Autorimessa: foglio **37** – particella **433 sub 43**

LEGENDA

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

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 dai curatori 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 trovano 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 dell'edificio per chi guarda dalla strada; dal cancello pedonale e tramite vialetto 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, solaio a copertura del piano interrato in lastre prefabbricate; 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 terzo, la prima a sinistra degli ascensori rispetto chi sale le scale interno 20, risulta composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e piccolo terrazzo; quale pertinenza è pure compresa un'autorimessa posta al primo piano interrato, la terza da sinistra verso destra di fronte alla rampa carrabile.

Dal portoncino blindato posto sul corridoio scale si accede all'interno in una stretta zona ingresso della larghezza di ml.1,58x1,23 circa aperta sul soggiorno, il quale ha forma rettangolare e dimensioni di ml. 5,14x3,44 circa, nella parte finale della parete sinistra, per chi entra dal vano scale, è ubicato l'angolo cottura con parete rivestita 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 sinistra, sempre per chi entra dalle scale, sono ubicate:

- la porta di un bagno avente dimensioni massime di ml.2,75x1,96 circa ma occupato, lungo la parete sinistra e

nell'angolo destro tergale, da un ringrossi delle murature, che diminuiscono la sua superficie a mq.4,96 circa; il bagno è dotato di impianto di aspirazione forzata a funzionamento elettrico; le pareti presentano un rivestimento in mattonelle di ceramica 20x20 per un'altezza di ml.2,25 circa con fasce di rigiro e di diverso colore, pavimento in mattonelle 20x20 di colore azzurro, sanitari in porcellana bianca con rubinetteria a miscelatore comprendenti wc, bidet, lavandino e doccia;

- prima della zona angolo cottura è presente la porta della camera, avente dimensioni di ml. 3,64 in lunghezza ed in larghezza di ml. 2,80 lato parete bagno che si restringe a ml. 2,56 sulla parete esterna a causa di un ringrosso della muratura nella parte finale destra; la camera è dotata di portafinestra di accesso ad un piccolo terrazzo delimitato da parapetto in cemento, avente dimensioni massime di ml.2,12x2,47 circa ed una superficie di mq.4,87 circa, in parte occupato sul lato sinistro da un ringrosso della muratura ove è presente un pilozzo con attacco e scarico acqua.

Le finiture dell'appartamento comprendono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimento in gres ceramico 30x30 di colore marrone chiaro sfumato, escluso nel bagno ove è presente un pavimento 20x20 di colore azzurro; pavimento del terrazzo in mattonelle tipo cotto; zoccolino battiscopa in ceramica di colore uguale al pavimento; rivestimento delle pareti del bagno in mattonelle di ceramica 20x20 fino ad un'altezza di

ml.2,25; rivestimento della parete angolo zona cottura in mattonelle 20x20 per un'altezza di ml.1,60 circa; 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 sinistra 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 nero; porte interne in legno finitura noce, portoncino d'ingresso blindato finitura noce.

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 posta di fronte alla rampa carrabile, la terza contando da sinistra verso destra, ha dimensioni di ml.5,50x3,22 circa ed altezza di ml.2,44 circa, sono presenti alcuni pilastri, uno subito a destra della porta, l'altro sempre a destra ma nella parte finale staccato dalle murature laterali ed uno più piccolo nell'angolo destro tergale; pareti intonacate tinteggiate, nell'angolo sinistro è visibile una macchia con parziale caduta di tinteggiatura; la porta basculante è in lamiera stampata zincata; il pavimento è in cemento al quarzo, è presente impianto elettrico e sulla parete destra

all'inizio è posto un attacco e scarico acqua.

SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA

Le superfici calpestabili interne dell'abitazione e dell'autorimessa, al netto di tutte le murature, risultano così suddivisa:

- ingresso- soggiorno = mq. 19,62

- camera = mq.9,93

- bagno = mq.4,96

- terrazzo a loggia = mq.4,87

- autorimessa = mq.16,97

La superficie totale calpestabile dell'abitazione assomma a mq.34,51 con altezza di ml. 2,70 oltre a mq. 4,87 di terrazzo ed a mq. 16,97 con altezza di ml.2,44 l'autorimessa.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

$\text{mq.34,51(abitazione)} + \text{mq.4,87} \times 0,30(\text{terrazzo}) + \text{mq.16,97} \times 0,50$
 $(\text{autorimessa}) = \text{mq. 44,45}$

CONFINI ABITAZIONE: vano scale, particella 433 sub 19, particella 433 sub 21 del foglio di mappa 37, s.s.a.

CONFINI AUTORIMESSA: corsia di manovra, particella 433 sub 42, particella 433 sub 44 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'abitazione e l'autorimessa risultano individuate sul foglio di mappa **37** dalle particelle:

- **433 sub 20**, via Bologna 66/15, piano terzo, 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 03/04/2015 n.7530.1/2015 pratica n.PO0019357; variazione toponomastica del 20/11/2014 n.10347.1/2014 pratica n.PO0054657; variazione nel classamento del 02/10/2007 n.4419.1/2007 protocollo n. PO0104388; variazione quale unità afferente edificata su area urbana del 02/08/2007 n.3686.1/2007 protocollo n. PO0089080; prima proveniente dalle unità soppresse individuate dalle particelle 406, 122, 256, 121 sub 501 e 152 sub 502.

- **433 sub 43**, via Bologna, piano primo seminterrato, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq.17, superficie catastale mq.19 e rendita di Euro 129,06 (per quanto riguarda l'autorimessa) ciò a seguito di variazione toponomastica n.10370.1/2014 del 20/11/2014 pratica n.PO0054680; variazione nel classamento del 04/10/2007 n.4483.1/2007 protocollo n. PO0105516; 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:

- 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 28/02/2022 il relativo Attestato di Prestazione Energetica [redacted] iscritto al n. [redacted] dell'Ordine degli Ingegneri [redacted] da cui risulta che ricade in classe energetica G e che tale Attestato è stato inviato al Siert della Regione Toscana in data 28/02/2022 con l'identificativo 0000452640.

TABELLE MILLESIMALI

Le due unità immobiliari fanno parte del Condominio Piazza Mercato Nuovo via Bologna 66/15 a seguito di quanto fornito dall'Amministrazione di Condominio gestita dallo [redacted], risulta che all'appartamento ed all'autorimessa, individuate rispettivamente dalle particella 433 sub 20 e sub 43, spettano i seguenti millesimi:
tabella generale A = millesimi 14,34(appartamento)

millesimi 1,75(autorimessa)

tabella appartamenti = millesimi 15,72 (appartamento)

tabella autorimesse = millesimi 19,85(autorimessa)

tabella primo piano interrato = millesimi 41,97(autorimessa)

tabella scale = millesimi 15,45(appartamento)

millesimi 3,54 (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 09/02/2022 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 notaio De Luca 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 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 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 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.13 e 58), individuate dalle particelle 433 sub 20 e 433 sub 43, 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 [redacted] e contro [redacted] Società

Cooperativa **l'abitazione e l'autorimessa oggetto di perizia, sono descritte alla unità negoziale 3 dell'annotazione (immobile n.54 e n.22), individuate rispettivamente dalle particelle 433 sub 20 e 433 sub 43, 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. 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 Cooperativa [redacted] Cooperativa in Liquidazione contro [redacted] - 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.

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 ricorda che la camera è individuata nei grafici come "camera singola".

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

7° Quesito – L’abitazione e l’autorimessa sono nel possesso del sig. ██████████, quale titolare di atto di prenotazione di alloggio intervenuto con la ██████████ (erroneamente indicata nell’atto come ██████████) in data 27/10/2005, alla data di sopralluogo del 25/02/2022 era presente il ██████████ il quale ha dichiarato che l’abitazione ed autorimessa non sono locate a terzi, l’appartamento risultava solo parzialmente arredato.

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.44,45

Valore al metroquadrato di superficie netta = Euro 2.300,00

VALORE COMPLESSIVO

mq.44,45 x Euro 2.300,00/mq. = **Euro 102.200,00** (centodue-miladuecento/00) compreso arrotondamento.

Li 07 marzo 2022

Il Perito
(Geom. Leonardo COPPI)

Allegati:

- otto foto dell'abitazione e dell'autorimessa
- planimetrie catastali dell'abitazione e dell'autorimessa
- visure storiche catastali
- Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione

=====