

**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 14 Mercato Nuovo PRATO – via Bologna 66/16**

**Autorimessa: foglio 37 – particella 433 sub 71**

**LEGENDA**

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

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 trova posto 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 ubicato 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.

Sul lato sinistro, per chi guarda il fabbricato dalla strada, un cancello carrabile, contraddistinto dal numero civico 66/16 di via Bologna, permette di accedere ad una rampa, la quale scende fino al piano primo interrato e prosegue poi internamente fino al secondo piano interrato, ove è posta l'autorimessa in oggetto.

Al piano secondo interrato, servito da corsia di manovra interna, è ubicata l'autorimessa, l'undicesima contando da sinistra verso destra iniziando di fronte alla rampa carrabile e proseguendo lungo la parete laterale fino a giungere ad una scala di emergenza posta in angolo, rispetto alla quale l'autorimessa è la penultima.

Tale unità immobiliare ha dimensioni di ml.5,56 circa di lunghezza e ml.3,47 circa di larghezza e con altezza di ml.2,49 circa; ai lati ed in angolo rispetto alla porta di accesso sono presenti delle porzioni di pilastro; le pareti sono intonacate e tinteggiate; la porta basculante è in lamiera stampata zincata dotata di telecomando elettrico; 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

La superficie calpestabile netta risulta di mq. 19,04.

#### CONFINI

corsia di manovra, particella 433 sub 70, particella 433 sub 72 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'autorimessa risulta individuata sul foglio di mappa **37** dalla particella:

- **433 sub 71**, via Bologna, piano secondo interrato, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq.19, superficie catastale mq.21 e rendita di Euro 144,25

ciò a seguito di variazione toponomastica n.10398.1/2014 del 20/11/2014 pratica n.PO0054708; variazione nel classamento del 04/10/2007 n.4484.1/2007 pratica n. PO0105517; 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 84 (vano scale) a comune dei subalterni da 61 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

#### ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'autorimessa non è soggetta per sua natura e destinazione 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.

#### TABELLE MILLESIMALI

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del Condominio Piazza Mercato Nuovo via Bologna 66/15 a seguito di quanto fornito dall'Amministrazione di Condominio gestita dallo [REDACTED] [REDACTED] risulta che all'autorimessa, individuata dalla particella 433 sub 71, spettano i seguenti millesimi:

tabella generale A = millesimi 1,82

tabella autorimesse = millesimi 20,71

tabella secondo piano interrato = millesimi 39,28

tabella scale = millesimi 6,16 (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

07/07/2022 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] Limitata acquistava [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

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..... ***l'autorimessa oggetto di perizia è descritta alla unità negoziale 8 dell'annotazione (immobile n.79), individuata dalle particelle 433 sub 71, risulta gravata 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]

[redacted] - Società

Cooperativa ..... ***l'autorimessa oggetto di perizia è***

**descritta alla unità negoziale 3 dell'annotazione (immobile n.36), individuata dalla particella 433 71, risulta gravata 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

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 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.

-----  
**6° Quesito** – L'autorimessa è da vendere in un unico lotto.

-----  
**7° Quesito** – Con atto di prenotazione di box del 06/07/2017 la Cooperativa Edificatrice Elios Società Cooperativa prometteva e si obbligava ad assegnare al sig. [REDACTED] l'autorimessa, oggetto della presente perizia; in tale atto si legge: che il box è stato utilizzato dal [REDACTED] dal marzo 2008; che il prezzo sarà pagato interamente all'atto notarile; che l'atto di trasferimento sarà condizionato all'omologa dell'accordo di ristrutturazione presentato [REDACTED] art.182-bis.

All'attualità l'autorimessa è usata ed occupata [REDACTED]  
[REDACTED]

**8° Quesito** – Non esistono vincoli particolari, salvo quello di cui al precedente Quesito 7°.

-----  
**9° Quesito** - La metodologia seguita per la determinazione del valore 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 della unità immobiliare in esame e dei vari parametri di merito e

comparazione, quali: ubicazione, accessibilità, vetustà e stato di manutenzione, il sottoscritto, effettuate le opportune considerazioni e conseguenti deduzioni, esprime il valore dell'autorimessa come qui di seguito descritto.

Superficie commerciale netta = mq. 19,04

Valore al metroquadrato di superficie netta = Euro 1.150,00

**VALORE COMPLESSIVO**

mq. 19,04 x Euro 1.150,00/mq. = **Euro 21.900,00** (ventunomilanovecento/00) compreso arrotondamento.

-----  
Lì 18 luglio 2022

Il Perito

(Geom. Leonardo COPPI)

**Allegati:**

- quattro foto dell'autorimessa
- planimetria catastale dell'autorimessa
- visura storica catastale

=====