

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 19 Mercato Nuovo - PRATO via Bologna 66/14

Abitazione: foglio 37 - particella 152 sub 509

LEGENDA

1° <u>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
2° <u>Quesito</u> - Visure ipotecarie	pag.	7-9
3° <u>Quesito</u> - Verifica corrispondenza catastale	pag.	9-10
4° <u>Quesito</u> - Indicazione urbanistica	pag.	10
5° <u>Quesito</u> - Conformità edilizia	pag.	10
6° <u>Quesito</u> - Vendita in unico lotto	pag.	10
7° <u>Quesito</u> - Stato libero o occupato	pag.	10-11
8° <u>Quesito</u> - Vincoli	pag.	11
9° <u>Quesito</u> - Valutazione	pag.	11-13

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'abitazione, 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 terreno, 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'abitazione in oggetto ha accesso dal vano scale condominiale, contraddistinto dal n.c. 66/14 di via Bologna, è posta al piano primo (interno 3) subito a destra per chi sale ed accanto alle scale, risulta composta da soggiorno, cucinotto, bagno e terrazzo a loggia.

Dal portoncino blindato d'ingresso si entra nel soggiorno avente forma rettangolare con dimensioni di ml.5,22x4,78 circa, a circa metà della parete a destra per chi entra è presente un pilastro, mentre sulla parete a sinistra sono ubicati iniziando dalla parte finale:

- la porta finestra di accesso ad un terrazzo a loggia avente forma di trapezio delimitato sull'esterno da parapetto in muratura, le dimensioni sono di ml.2,53 circa in larghezza ed in lunghezza di ml.2,31 su lato sinistro e ml.2,47 circa sul destro, occupato nell'angolo sinistro da ingrossamento della muratura, ove trovano posto anche la caldaia pensile del riscaldamento ed un pilozzo con attacco e scarico acqua;

- il cucinotto direttamente comunicante con il soggiorno tramite apertura quasi centrale della larghezza di ml. 1,50 circa, avente dimensioni di ml.2,75 in lunghezza compresa apertura e ml.1,93 circa in larghezza; le pareti sono rivestite per un'altezza di ml.1,62 circa con mattonelle di ceramica 20x20 di colore rosato, sulla parete destra è presente una finestra che si apre sul terrazzo;

- in ultimo la porta di accesso al bagno, avente dimensioni di ml.2,66x1,59 circa, privo di finestra ma dotato di impianto di aspirazione elettrico; le pareti sono rivestite per un'altezza di ml.2,20 da mattonelle in ceramica comprendenti una balza nella parte bassa di colore azzurro uguale al pavimento e di colore bianco nella parte alta con fascia di rigiro azzurra; i sanitari comprendono wc, bidet, lavandino e doccia.

Le finiture dell'appartamento comprendono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimento in gres ceramico 35x35 di colore rosato sfumato, mentre nel bagno ha dimensioni 20x20 di azzurro; zoccolino battiscopa in ceramica; rivestimento sulle pareti del bagno in mattonelle di ceramica 20x20 come già descritto; rivestimento delle pareti del cucinotto in mattonelle 20x20 per un'altezza di ml.1,60 circa; pavimento del terrazzo in cotto; sanitari in porcellana bianca con rubinetteria a miscelatore; infissi in legno finitura noce scuro corredati di avvolgibili in pvc di colore chiaro tutti corredati di vetro termico; l'impianto di riscaldamento è singolo a metano con caldaia pensile ubicata nel terrazzo; l'impianto elettrico è posto sotto intonaco corredato di quadro generale e salvavita, interruttori e placche in polimero nero, impianto di videocitofono, predisposizione impianto per aria condizionata; porta interna in legno con faccia vista in colore noce chiaro, portoncino d'ingresso blindato finitura noce.

SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA

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

- soggiorno = mq. 26,14
- cucinotto = mq.5,15
- bagno = mq.4,22
- terrazzo = mq. 5,90

La superficie totale calpestabile dell'abitazione assomma a mq. 35,51 con altezza di ml. 3,00 oltre a mq. 5,90 di terrazzo a loggia.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

mq.35,51 (abitazione) + mq. 5,90x0,30(terrazzo) = mq. 37,28

CONFINI ABITAZIONE: vano scale, particella 152 sub 508, particella 152 sub 515 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 risulta individuata sul foglio di mappa **37** dalla particella:

- **152 sub 509**, via Bologna, piano primo, categoria A/2, classe quarta, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq.45 e mq.43 escluso aree scoperte, rendita di Euro 284,05

ciò a seguito di variazione toponomastica del 20/11/2014 n.10288.1/2014 pratica n. PO0054594; variazione nel classamento del 01/10/2007 n.4374.1/2007 pratica n. PO0103641; 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:

- 152 sub 542 (androne e galleria) a comune ai subalterni dal 503 al 529 della particella 152

- 152 sub 543 (vano scale e ascensore) a comune ai subalterni dal sub 507 al sub 512 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 abitazione è stata redatto in data 02/08/2022 il relativo Attestato di Prestazione Energetica [REDACTED], iscritto al n. [REDACTED] [REDACTED], da cui risulta che ricade in classe G e che tale Attestato è stato inviato al Siert della Regione Toscana in data 02/08/2022 con l'identificativo 0000515919.

TABELLE MILLESIMALI

L'appartamento fa parte del Condominio Piazza Mercato Nuovo 2, a seguito di quanto fornito dalla Amministrazione di Condominio, gestita da [REDACTED] risulta che nelle tabelle millesimali l'appartamento è individuato

dalla sigla A7 al quale spettano i seguenti millesimi:

tabella 25/A Detrazione B3 = millesimi 18,72

tabella 26/A1/detrazione B3 = millesimi 19,36

tabella A/generale = millesimi 18,29

tabella A/1 Resid-Com = millesimi 18,90

tabella D/Scala A 66/14 = millesimi 123,57

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 23/07/2022, 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 [REDACTED]

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 Edificatrice [REDACTED]

acquistava da

....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 notaio*
*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 attouca del 15/10/2004
rep.144009/17477 a favore

contro Cooperativa

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 del 17/06/2008
rep.151289/20143..... ***l'abitazione oggetto di perizia è
descritta alla unità negoziale 8 dell'annotazione immobile***

n.33) individuata dalla particella 152 sub 509, 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] e contro [redacted]

Cooperativa ***l'abitazione oggetto di perizia, descritta alla unità negoziale 3 dell'annotazione (immobile n.3), individuata dalla particella 152 sub 509, 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 Massa dei Creditori della [redacted] Cooperativa in Liquidazione contro [redacted] Cooperativa in Liquidazione

3° Quesito - I dati catastali e la planimetria dell'abitazione 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 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'abitazione è da vendere in unico lotto.

7° Quesito - L'abitazione è stata oggetto di atto di prenotazione

del 03/10/2005 ai sigg.ri [REDACTED]

L'abitazione è attualmente occupata dalla [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di contratto di locazione stipulato con la
sig.ra [REDACTED] in data 14/04/2009, registrato all'Agenzia
dele Entrate di Prato il 16/04/2009 al n.4041, per la durata di
anni quattro con inizio dal 01/05/2009 e scadenza al
30/04/2013 con rinnovo automatico per altri quattro anni nel
caso la parte locatrice non comunichi alla parte conduttrice
disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza; la parte
conduttrice ha facoltà di recedere dal contratto in ogni momento
con preavviso di sei mesi.

Il canone di locazione è stato convenuto nel contratto di
locazione in Euro 6.000,00 annue da pagarsi in rate mensili di
Euro 500,00 entro il quinto giorno del mese di scadenza, assieme
al canone la parte conduttrice si impegna a pagare Euro 45,00
mensili a titolo di rimborso spese condominiali salvo conguaglio
annuale; l'appartamento risulta arredato come da elenco allegato
al contratto di locazione.

8° Quesito - Non esistono vincoli particolari salvo quello
menzionato al precedente Quesito 7°.

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

Superficie commerciale netta = mq. 37,28

Valore al metroquadrato di superficie netta = Euro 2.200,00

VALORE COMPLESSIVO

mq. 37,28 x Euro 2.200,00/mq. = **Euro 82.000,00** (ottantadue-
mila/00) compreso arrotondamento.

Li 03 agosto 2022

Il Perito

[Geom. Leonardo COPPI]

Allegati:

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

=====