

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 24 Mercato Nuovo PRATO – via Bologna 66/15

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

Autorimessa: foglio **37** – particella **433 sub 49**

LEGENDA

<u>1° Quesito - Descrizione immobile</u>	pag.	2-6
<u>Calcolo superficie netta e commerciale</u>	pag.	6
<u>Confini</u>	pag.	6
<u>Rappresentazione Catastale</u>	pag.	7-8
<u>Attestato Certificazione Energetica</u>	pag.	8
<u>Tabelle millesimali</u>	pag.	8-9
<u>2° Quesito - Visure ipotecarie</u>	pag.	9-12
<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.	14-16

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, soffitto 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 (interno 37) è posta al piano sesto, la prima a sinistra degli ascensori rispetto a chi sale le scale, risulta composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e piccolo terrazzo; quale pertinenza è pure compresa un'autorimessa posta al primo piano interrato, la nona da sinistra verso destra iniziando a contare da quella 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.1.58x1,24 circa aperta sul soggiorno, il quale ha forma rettangolare e dimensioni di ml. 5,14x3,46 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.2,74x1,95 circa ma occupato, lungo la parete sinistra da un ringrosso della muratura presente anche nell'angolo destro tergale ma di dimensioni molto più grandi, che diminuiscono la sua superficie a mq.4,74 circa; il bagno è dotato di impianto di aspirazione forzata a funzionamento elettrico; il pavimento è in mattonelle 20x20 di colore verde chiaro sfumato che risalgono per una certa altezza lungo le pareti per poi continuare di colore bianco, l'altezza complessiva del rivestimento è di ml. 2,30 circa; i sanitari sono in porcellana bianca con rubinetteria a miscelatore comprendenti wc, bidet, lavandino e doccia; è presente radiatore scaldasalviette a parete;

- prima della zona angolo cottura è presente la porta della camera, avente dimensioni di ml. 3,66 in lunghezza ed in larghezza di ml. 2,83 lato parete bagno che si restringe a ml. 2,57 circa sulla parete esterna, a causa di un ringrosso della muratura da circa metà della parete lato soggiorno; la camera è dotata di portafinestra di accesso ad un piccolo terrazzo delimitato da parapetto in cemento, avente dimensioni massime di ml.2,09x2,38 circa ed una superficie di mq.4,78 circa, in parte occupato sul lato sinistro da un ringrosso della muratura, ai lati del quale sono presenti un pilozzo con attacco e scarico acqua e la caldaia pensile del riscaldamento.

Le finiture dell'appartamento comprendono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimento in gres ceramico 33x33 di colore rosato chiaro con zoccolino battiscopa di uguale colore;

pavimento del bagno in mattonelle 20x20 di colore verde chiaro, rivestimento delle pareti del bagno in mattonelle di ceramica 20x20 di colore verde chiaro nella parte bassa e di colore chiaro in quella alta, come già sopra descritto; rivestimento della parete angolo zona cottura in mattonelle 20x20 per un'altezza di ml.1,60 circa; pavimento del terrazzo in mattonelle tipo cotto; sanitari in porcellana bianca comprendenti doccia, bidet, wc e lavandino con rubinetteria a miscelatore; 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 posto un piccolo pilozzo con attacco e scarico acqua; è presente la predisposizione per impianto aria condizionata; 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 a due bugne di colore bianco, portoncino d'ingresso blindato con pannellatura interna di colore bianco.

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 nona contando da sinistra verso destra a partire da quella posta di fronte alla rampa carrabile; tale autorimessa ha dimensioni di ml.5,60x3,45 circa ed altezza di ml.2,45 circa, ai lati della porta

sono presenti due porzioni di pilastro; pareti intonacate tinteggiate, all'inizio della parete destra sono presenti un attacco e scarico acqua; la porta è del tipo basculante in lamiera stampata zincata; il pavimento è in cemento al quarzo, è presente impianto elettrico.

SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA

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

- ingresso- soggiorno = mq. 19,74

- camera = mq. 9,96

- bagno = mq. 4,74

- terrazzo a loggia = mq. 4,78

- autorimessa = mq. 19,04

La superficie totale calpestabile dell'abitazione assomma a mq. 34,44 con altezza di ml. 2,70 oltre a mq. 4,78 di terrazzo, l'autorimessa ha una superficie di mq. 19,04 con altezza di ml. 2,45 circa.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

$\text{mq. } 34,44 (\text{abitazione}) + \text{mq. } 4,78 \times 0,30 (\text{terrazzo}) + \text{mq. } 19,04 \times 0,50$
(autorimessa) = mq. 45,39

CONFINI ABITAZIONE: vano scale, particella 433 sub 36, particella 433 sub 38 del foglio di mappa 37, s.s.a.

CONFINI AUTORIMESSA: corsia di manovra, particella 433 sub 48, particella 433 sub 50 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 37**, 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.4675.1/2020 pratica n.PO0013159; variazione toponomastica del 20/11/2014 n.10364.1/2014 pratica n.PO0054674; 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; prima proveniente dalle unità soppresse individuate dalle particelle 406, 122, 256, 121 sub 501 e 152 sub 502.

- **433 sub 49**, via Bologna, piano primo interrato, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq.19, superficie catastale mq.22 e rendita di Euro 144,25 (*per quanto riguarda l'autorimessa*) ciò a seguito di variazione toponomastica n.10376.1/2014 del 20/11/2014 pratica n.PO0054686; 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 05/08/2022 il relativo Attestato di Prestazione Energetica [REDACTED] pi, iscritto al n [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 05/08/2022 con l'identificativo 0000517049.

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 37 e sub 49, spettano i seguenti millesimi:

tabella generale A = millesimi 14,83(appartamento)

millesimi 1,96(autorimessa)

tabella appartamenti = millesimi 16,26 (appartamento)

tabella autorimesse = millesimi 22,21(autorimessa)

tabella primo piano interrato = millesimi 46,97(autorimessa)

tabella scale = millesimi 23,98(appartamento)

millesimi 3,65 (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
24/07/2022 risulta quanto segue:

nominativo: [REDACTED]

- nota trascrizione n.7832 del 22/10/2004

Con atto di compravendita [REDACTED] 15/10/2004

rep.144006/17475 la Cooperativa Edificatrice [REDACTED]

[REDACTED] 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 [redacted]

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 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]

[redacted] 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. 28 e 64), individuate dalle particelle 433 sub 37 e 433 sub 49, 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] Società Cooperativa ***l'abitazione e l'autorimessa oggetto di perizia, sono descritte alla unità negoziale 3 dell'annotazione (immobile n.64 e n.26), individuate rispettivamente dalle particelle 433 sub 37 e 433 sub 49, 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.6567 R.P. del 15/11/2013

Preliminare di assegnazione [REDACTED] dell'11/11/2013 rep. 23854/9602 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Cooperativa [REDACTED] Cooperativa.....
appartamento ed autorimessa in Prato in via Bologna 66/15 e 66/16.....Catasto Fabbricati, foglio di mappa 37, particelle 433 sub 37 e 433 sub 49.....beni comuni particelle 433 sub 83, sub 85, sub 86 e sub 87.....

- 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 [REDACTED] in

Liquidazione contro Cooperativa [REDACTED]

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 evidenzia, si presume per un mero errore materiale, che risulta erroneamente indicato l'angolo cottura sulla parete destra, per chi entra dal vano scale, mentre in realtà è ubicato sulla parete sinistra.

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:

Nella tavola grafica di variante si nota solamente, si presume per un errore materiale, che nel soggiorno l'angolo cottura è stato disegnato sulla parete destra mentre in realtà è su quella sinistra, per chi entra dal vano scale.

Si ricorda che la camera è individuata nei grafici di variante 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 state oggetto di

preliminare di assegnazione in data 11/11/2013 al [REDACTED]
[REDACTED] (come da nota trascrizione n.6567 R.P. del
15/11/2013 sopra riportata).

Tali unità immobiliari sono all'attualità occupate dal
[REDACTED] a seguito di contratto di locazione
intervenuto con il [REDACTED] in data 01/05/2011
registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato in data 03/06/2011
protocollo 11060317111745317.

La durata del contratto era stabilita di anni quattro a
partire dal 01/05/2011 fino al 30/04/2015, tacitamente
rinnovata per ulteriori quattro anni; successivamente il contratto
si sarebbe rinnovato di quattro anni in quattro anni in mancanza
di disdetta, da recapitare tramite raccomandata almeno sei mesi
prima della scadenza.

Il canone annuo veniva stabilito in Euro 6.000,00
annue da corrispondere in rate mensili di Euro 500,00 entro il
giorno quinto di ogni mese.

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

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.45.39

Valore al metroquadrato di superficie netta = Euro 2.300,00

VALORE COMPLESSIVO

mq.45,39 x Euro 2.300,00/mq. = **Euro 104.400,00** [centoquat-
tromilaquattrocento/00] compreso arrotondamento.

Lì 22 agosto 2022

Il Perito
[Geom. Leonardo COPPI]

Allegati:

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

=====