

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 25 Mercato Nuovo - PRATO - via Bologna 66/15

Abitazione: foglio **37** - particella **433 sub 1**

Autorimessa: foglio **37** – particella **433 sub 73**

LEGENDA

<u>1° Quesito - Descrizione immobile</u>	pag.	2-6
<u>Calcolo superficie netta e commerciale</u>	pag.	6-7
<u>Confini</u>	pag.	7
<u>Rappresentazione Catastale</u>	pag.	7-8
<u>Attestato Certificazione Energetica</u>	pag.	8-9
<u>Tabelle millesimali</u>	pag.	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.	12-13
<u>5° Quesito - Conformità edilizia</u>	pag.	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 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 terra a sinistra per chi entra nel vano scale ed accanto alla rampa scale, contraddistinta dall'interno 1, risulta composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ampio terrazzo a lastrico; quale pertinenza è pure compresa un'autorimessa posta al secondo piano interrato, la prima accanto alle scale di sicurezza ubicate nella parte finale del piano opposta alla rampa carrabile di accesso.

Dal portoncino blindato posto sul corridoio scale si accede all'interno in una stretta zona ingresso della larghezza di ml.1,22 circa aperta sul soggiorno avente una forma assai irregolare. Subito a sinistra della porta d'ingresso è presente una corta lama in muratura di cm.65 circa che delimita l'angolo cottura avente una larghezza di ml.2,00 circa; sulla corta parete della lunghezza di ml.1,56 circa, a destra del portoncino d'ingresso, è posta la porta di accesso al disimpegno. Dopo questa corta parete il soggiorno si allunga con una forma quasi rettangolare nella prima parte ed a trapezio irregolare nella parte finale, questa ultima delimitata da pareti fra loro inclinate sulle

quali si aprono: un'ampia finestra in quella tergale ed una portafinestra su quella laterale; la superficie interna del soggiorno, compreso angolo cottura e zona ingresso, assomma a mq. 23,63 circa.

Dalla portafinestra del soggiorno si accede ad un ampio terrazzo a lastrico solare, avente a ridosso della portafinestra una forma a trapezio delimitata da uno scalino a scendere e successivamente avente forma rettangolare con dimensioni massime di ml.8,67 circa in lunghezza e ml. 5,56 di larghezza, la sua superficie assomma a mq.51,45 circa; risulta delimitato da parapetto in cemento armato con copertina in cotto, nella parte finale della parete perimetrale dell'appartamento e dopo un ringrosso della muratura è posta la caldaia pensile del riscaldamento.

Dalla porta posta sulla parete a destra del portoncino d'ingresso si accede al disimpegno, avente dimensioni di ml.1,55x1,50 circa, sul quale attestano le porte:

- a sinistra, quella del bagno avente forma quasi rettangolare, salvo la presenza di un rientro a sinistra della porta, ove è ubicata la doccia, ed altro posto subito a destra; la larghezza del bagno è di ml. 1,79 circa sulla parete esterna, sulla quale si apre una finestra, ed una lunghezza massima di ml.2,12 circa, la superficie è di mq. 4,10 circa. Le pareti sono rivestite per un'altezza di ml.2,24 con mattonelle di ceramica 20x20, costituite da una fascia di rigiro di colore rosa nella parte bassa

ed alta e da una fascia bianca nella parte intermedia; sanitari in porcellana bianca comprendenti bidet, wc, lavandino e doccia, è presente un radiatore scaldasalviette a parete.

- nella parte finale, quella della camera avente forma quasi rettangolare, salvo una parte più larga sul lato porta di ml.0,58x2,01 circa, ed una superficie di mq.14,31 circa; le dimensioni sono di ml.4,15 di lunghezza e larghezza di ml.3,74 nella parete a fianco della porta e di ml.3,16 lungo la parete esterna, sulla quale si apre una portafinestra di accesso al grande terrazzo a lastrico sopra descritto.

Le finiture dell'appartamento comprendono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimento in gres ceramico 30x30 di colore rosa sfumato in tutti i vani; rivestimento delle pareti del bagno in mattonelle di ceramica 20x20 fino ad un'altezza di ml.2,24 come sopra descritto; rivestimento della parete angolo zona cottura in mattonelle 20x20 per un'altezza di ml.1,60 circa; zoccolino battiscopa in ceramica; pavimento del terrazzo a lastrico 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 lastrico a destra della portafinestra della camera, radiatori in alluminio preverniciato; predisposizione di impianto di aria condizionata; nel terrazzo è presente un 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 chiaro, portoncino d'ingresso blindato con pannello finitura noce.

Al secondo piano interrato, avente accesso da rampa carrabile contraddistinta dal numero civico 66/16, tramite corsia di manovra a comune si accede all'autorimessa, la prima a destra accanto alle scale di sicurezza poste nella parte opposta della rampa; l'autorimessa ha lunghezza di ml.5,21 circa ed una larghezza di ml.3,21 circa sulla parete tergale e di ml. 2,38 circa all'inizio a causa di un grande ringrosso della muratura presente sul lato sinistro della porta basculante, realizzata in lamiera stampata zincata, altezza interna di ml.2,48 circa; il pavimento è in cemento al quarzo, è presente impianto elettrico ed un attacco e scarico acqua.

SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA

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

- ingresso- soggiorno = mq. 23,63

- disimpegno = mq. 2,32

- camera = mq.14,31

- bagno = mq.4,10

- terrazzo a lastrico = mq.51,45

La superficie totale calpestabile dell'abitazione

assomma a mq.44,36 con altezza di ml. 2,70 oltre a mq. 51,45 di terrazzo a lastrico e mq. 16,11 di autorimessa con altezza di ml.2,48.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

mq.44,36(abitazione)+ mq.51,45x0,10(terrazzo a lastrico) + mq.16,11x0,50 (autorimessa) = mq. 57,56

CONFINI ABITAZIONE: vano scale, rampa a comune, particella 433 sub 2 del foglio di mappa 37, s.s.a.

CONFINI AUTORIMESSA: corsia di manovra, vano scale a comune, particella 433 sub 74 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 individuati sul foglio di mappa **37** dalle particelle:

- **433 sub 1**, via Bologna 66/15, piano terra, categoria A/2, classe quarta, consistenza tre vani, superficie catastale mq.65 e mq.55 escluso aree scoperte, rendita di Euro 340,86 (*per quanto riguarda l'appartamento*), ciò a seguito di variazione toponomastica del 11/06/2020 n.4641.1/2020 pratica n.PO0013125; variazione toponomastica del 20/11/2014 n.10329.1/2014 pratica n.PO0054639; variazione nel classamento del 02/10/2007 n.4419.1/2007 pratica n. PO0104388; 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 73**, via Bologna, piano secondo interrato, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq.17, superficie catastale mq.20 e rendita di Euro 129,06 (*per quanto riguarda l'autorimessa*) ciò a seguito di variazione toponomastica del 20/11/2014 n.10400.1/2014 pratica n.PO0054710; 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 subalterni da 41 a 82 della particella 433.

- 433 sub 84 (vano scala) 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

- 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 è stato redatto in data 16/09/2022 il relativo Attestato di Prestazione Energetica [REDACTED] iscritto al n. [REDACTED] dell'Ordine degli Ingegneri [REDACTED], da cui risulta che l'appartamento ricade in classe energetica F e che tale Attestato è stato inviato al Siert della Regione Toscana in data 16/09/2022 con l'identificativo 0000525678.

TABELLE MILLESIMALI

L'abitazione e l'autorimessa 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, individuati rispettivamente dalle particella 433 sub 1 e sub 73, spettano i seguenti millesimi:

tabella generale A = millesimi 19,88(appartamento)

millesimi 1,56(autorimessa)

tabella appartamenti = millesimi 21,80 (appartamento)

tabella autorimesse = millesimi 17,72(autorimessa)

tabella secondo interrato = millesimi 33,62(autorimessa)

tabella scale = millesimi 9,94(appartamento)

millesimi 6,03 (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 08/07/2022 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 Edificatrice [REDACTED]

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 [REDACTED]

Cooperativa 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 [REDACTED]

[REDACTED] 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.1 e 81), individuate rispettivamente dalle particelle 433 sub 1 e 433 sub 73, 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]

[redacted] e contro [redacted]
[redacted] ***l'abitazione e l'autorimessa oggetto di perizia, sono descritte alla unità negoziale 3 dell'annotazione (immobile n.1 e 38), individuate rispettivamente dalle particelle 433 sub 1 e 433 sub 73, 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 di [redacted]

Liquidazione contro [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, unica osservazione riguarda la mancata indicazione, nella planimetria catastale, dello scalino presente nel terrazzo a lastrico vicino alla portafinestra del soggiorno.

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'abitazione e l'autorimessa sono da vendere in unico lotto.

7° Quesito - Con atto di prenotazione di alloggio in proprietà del 16/10/2006 la ██████████ Cooperativa prometteva e si obbligava ad assegnare a ██████████ ██████████ l'abitazione con annessa autorimessa (oggetto della presente perizia); nel preliminare veniva riportato che

l'appartamento "sarà consegnato entro sessanta giorni dalla fine dei lavori"

All'attualità l'autorimessa è nella disponibilità dei sigg.ri [redacted], mentre l'abitazione è occupata dai [redacted] a seguito di contratto di locazione intervenuto con i sigg.ri [redacted] in data 22/01/2020 registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato in data [redacted] codice identificativo [redacted]; nel contratto si riporta che l'appartamento è arredato e ne vengono indicati i vari arredi. La durata contrattuale è stata prevista a partire dal 22/01/2020 con termine al 21/01/2024 con rinnovo automatico per ulteriori quattro anni salvo diniego di rinnovo alla prima scadenza ai sensi dell'art.3 della legge 431 del 09/12/1998. Il canone di locazione è stato stabilito nella somma di Euro 7.560,00,00 annui, pari ad Euro 630,00 mensili da pagarsi entro il primo giorno di ogni mese oltre al rimborso di Euro 40,00 mensili per spese condominiali salvo conguaglio a bilancio consuntivo.

8° Quesito - Non esistono vincoli particolari salvo quello riportato 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.57,56

Valore al metroquadrato di superficie netta = Euro 2.300,00

VALORE COMPLESSIVO

mq. 57,56 x Euro 2.300,00/mq. = **Euro 132.400,00** (centotrentaduemilaquattrocento/00) compreso arrotondamento.

Li 19 settembre 2022

Il Perito
(Geom. Leonardo COPPI)

Allegati:

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

=====