

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 28 Mercato Nuovo PRATO – via Bologna 66/15

Abitazione: foglio **37** - particella **433 sub 23**

Autorimessa: foglio **37** – particella **433 sub 81**

LEGENDA

<u>1° Quesito</u> - Descrizione immobile	pag.	2-6
Calcolo superficie netta e commerciale	pag.	6-7
Confini	pag.	7
Rappresentazione Catastale	pag.	7-8
Attestato Certificazione Energetica	pag.	8-9
Tabelle millesimali	pag.	9
<u>2° Quesito</u> - Visure ipotecarie	pag.	9-12
<u>3° Quesito</u> – Verifica corrispondenza catastale	pag.	12
<u>4° Quesito</u> – Indicazione urbanistica	pag.	12
<u>5° Quesito</u> – Conformità edilizia	pag.	12-13
<u>6° Quesito</u> – Vendita in unico lotto	pag.	13
<u>7° Quesito</u> – Stato libero o occupato	pag.	13-14
<u>8° Quesito</u> – Vincoli	pag.	14
<u>9° Quesito</u> – Valutazione	pag.	14-15

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'appartamento e le due autorimesse 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, contraddistinta dall'interno 23, è posta al piano terzo a destra per chi sale le scale ed accanto a queste, risulta composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e terrazzo; quale pertinenza è inoltre compresa un'autorimessa posta al secondo piano interrato, nell'angolo della corsia di manovra a destra per chi scende la rampa carrabile.

Dal portoncino blindato posto sul corridoio scale si accede all'interno in una stretta zona ingresso della larghezza di ml.1.53x1,38 circa aperta sul soggiorno, il quale ha forma alquanto irregolare, avente una larghezza massima di ml.3,80 che si restringe a ml.3,39 a circa metà e termina a ridosso di due pareti perimetrali inclinate, di cui una più lunga; la lunghezza del vano è variabile a causa delle sopra citate pareti perimetrali esterne inclinate; la superficie del soggiorno compreso zona ingresso è di mq. 17,70 circa. Subito a destra della zona ingresso, delimitato da una corta lama di muro, è posto l'angolo cottura avente dimensioni di ml.2,00 di larghezza per una profondità di ml.0,65 circa; la parete subito a sinistra dell'angolo

cottura si allunga per ml.3,83 circa fino a giungere all'inizio della parete inclinata esterna più grande sulla quale è posta un'ampia finestra. Sul lato corto della parete inclinata è presente una portafinestra di accesso ad un terrazzo, avente forma di trapezio con larghezza di ml.1,48 e lunghezza media di ml.5,85 circa, delimitato in parte da parapetto in cemento ed in parte da ringhiera in ferro con fioriera; addossati alla parete dell'abitazione sono ubicati un pilozzo con attacco e scarico acqua ed un ringrosso della muratura (ospitante la canna fumaria condominiale) a fianco della quale è posta la caldaia pensile del riscaldamento.

Sulla parete a sinistra del portoncino d'ingresso è presente la porta da accesso al disimpegno, avente dimensioni di ml.1,53x1,48 circa, sul quale attestano:

- a destra la porta del bagno avente forma quasi rettangolare, salvo allargarsi per ml.0,86x0,26 circa nell'ultima parte della parete destra, le dimensioni sono di ml.2,88 di lunghezza per una larghezza di ml.1,45 circa all'inizio e di ml.1,74 lato parete perimetrale sulla quale si apre una finestra che atesta sul terrazzo; le pareti presentano un rivestimento in mattonelle di ceramica 20x20 per un'altezza di ml.2,20 comprendente una balza nella parte bassa ed una fascia in alto di colore celeste chiaro intervallate da mattonelle di colore bianco, pavimento in mattonelle colore celeste 20x20; sanitari in porcellana comprendenti wc, bidet, lavandino e doccia, rubinetteria a

miscelatore; è presente radiatore scaldasalviette a parete.

- nella parete finale la porta della camera avente forma rettangolare con dimensioni di ml.4,56x3,08 circa, dotata di portafinestra sul terrazzo.

Le finiture dell'appartamento comprendono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimento in gres ceramico 33x33 di colore rosato sfumato escluso nel bagno ove è presente un pavimento 20x20 di colore celeste; rivestimento delle pareti del bagno in mattonelle di ceramica 20x20 a fasce di diverso colore come già 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 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 dopo la portafinestra della camera, radiatori in alluminio preverniciato; predisposizione impianto 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 interno uguale alle porte.

Al piano secondo interrato, avente accesso da rampa carrabile contraddistinta dal numero civico 66/16, tramite corsia di manovra a comune si accede all'autorimessa, posta sull'angolo a destra per chi scende dalla rampa, dotata di due porte basculanti di accesso su ambo i lati della corsia; il locale presenta una forma un po' irregolare a causa di vari ringrossi e rientri della muratura ai lati delle due porte, le dimensioni sono di ml.5,42 circa di lunghezza per una larghezza massima nella zona centrale di ml.3,67 circa, la superficie è di mq.18,33 con altezza di ml.2,50 circa; le due porte basculanti sono in lamiera stampata zincata, 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 e dell'autorimessa, al netto di tutte le murature, risulta così suddivisa:

- ingresso- soggiorno = mq. 17,70
- disimpegno = mq.2,26
- camera = mq.14,00
- bagno = mq.4,40
- terrazzo = mq.8,47
- autorimessa = mq.18,33

La superficie totale calpestabile dell'abitazione assomma a mq.38,36 con altezza di ml. 2,70 oltre a mq. 8,47 di terrazzo e mq. 18,33 di autorimessa con altezza di ml.2,50.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

mq.38,36(abitazione)+ mq.8,47x0,25(terrazzo) + mq.18,33x0,50
(autorimessa) = mq. 49,64

CONFINI ABITAZIONE: vano scale, particella 433 sub 22 del foglio di mappa 37, aree scoperte a comune, s.s.a.

CONFINI AUTORIMESSA: corsia di manovra su due lati, vano scale ed ascensori a comune, particella 433 sub 86 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 23**, via Bologna 66/15, piano terzo, categoria A/2, classe quarta, consistenza tre vani, superficie catastale mq.50 e mq.47 escluso aree scoperte, rendita di Euro 340,86 (*per quanto riguarda l'appartamento*), ciò a seguito di variazione toponomastica del 11/06/2020 n.4661.1/2020 pratica n.PO0013145; variazione toponomastica del 20/11/2014 n.10350.1/2014 pratica n.PO0054660; 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; in precedenza proveniente dalle unità soppresse individuate dalle particelle 406, 122, 256, 121 sub 501 e 152 sub 502.

- **433 sub 81**, via Bologna, piano secondo 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 del 20/11/2014 n.10408.1/2014 pratica n.PO0054718; 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 per l'appartamento è stato redatto in data 02/11/2022 il relativo Attestato di Prestazione Energetica [REDACTED] iscritto al n. [REDACTED] degli [REDACTED] da cui risulta che ricade in classe energetica G e che tale Attestato è stato inviato al Siert della Regione Toscana in data 02/11/2022 con l'identificativo 0000542274.

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 [REDACTED], risulta che all'appartamento ed all'autorimessa, individuate rispettivamente dalle particelle 433 sub 23, sub 75 e sub 81, spettano i seguenti millesimi:

tabella generale A = millesimi 17,14{appartamento}

millesimi 1,71{autorimessa}

tabella appartamenti = millesimi 18,79 {appartamento}

tabella autorimesse = millesimi 19,45 {autorimessa}

tabella secondo interrato = millesimi 36,90{autorimessa}

tabella scale = millesimi 16,85{appartamento}

millesimi 6,10 {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]

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]

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

- 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 Edificatrice [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.16 e n. 88), individuate

rispettivamente dalle particelle 433 sub 23 e 433 sub 81,

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] - Società

Cooperativa ***l'abitazione e l'autorimessa oggetto di***

perizia, sono descritte alla unità negoziale 3 dell'annotazione (immobile n.56 e n.41), individuate rispettivamente dalle particelle 433 sub 23 e 433 sub 81, 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 [REDACTED] Società Cooperativa in 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; si nota solamente la mancata rappresentazione sul terrazzo della canna fumaria condominiale esterna posta nella parte finale della parete.

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; *(a differenza di quanto riscontrato nella planimetria catastale, nei grafici di variante risulta presente la canna fumaria sul terrazzo).*

6° Quesito - L'abitazione e l'autorimessa sono da vendere in unico lotto.

7° Quesito - Con atto di prenotazione di alloggio in proprietà del 05/10/2004 la Cooperativa [REDACTED] prometteva e si obbligava ad assegnare a [REDACTED] l'abitazione ed autorimessa oggetto della presente perizia; all'attualità l'abitazione e l'autorimessa

risultano occupate dalla loro figlia [REDACTED]

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. 49,64

Valore al metroquadrato di superficie netta = Euro 2.300,00

VALORE COMPLESSIVO

mq. 49,64 x Euro 2.300,00/mq. = **Euro 114.200,00** (centoquattordicimiladuecento/00) compreso arrotondamento.

Lì 03 novembre 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

=====