

Il GD, visto,
al curatore per quanto di competenza

26/05/2021 Geometra Seghetti Massimo
Perito Tecnico e del Tribunale
Tel 0574606641 mail: studio@studioseghetti.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

FALLIMENTO N. 16/2019 G.D. Dott.ssa De Bernardin

Procedura:

Curatore: Avv. Giuseppa Scarpello

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Seghetti Massimo, iscritto al Collegio dei Geometri di Prato al N°311, ricevuto incarico di nomina dal Curatore della procedura di procedere agli accertamenti ed alla redazione della perizia tecnica estimativa, in data 15.01.2020 ed autorizzata dal Giudice, emette la seguente relazione tecnica:

1. PREMESSA

I beni oggetto del presente fallimento, risultano collocati nel Comune di Prato in via Curtatone 69, Angolo Via Oberdan 2.

Trattasi di 7 POSTI AUTO SCOPERTI, 6 POSTI AUTO COPERTI, 2 LOCALI DEPOSITO, 1 UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE, 1 BENE COMUNE CENSIBILE (posto auto)

Relazione

1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMQ

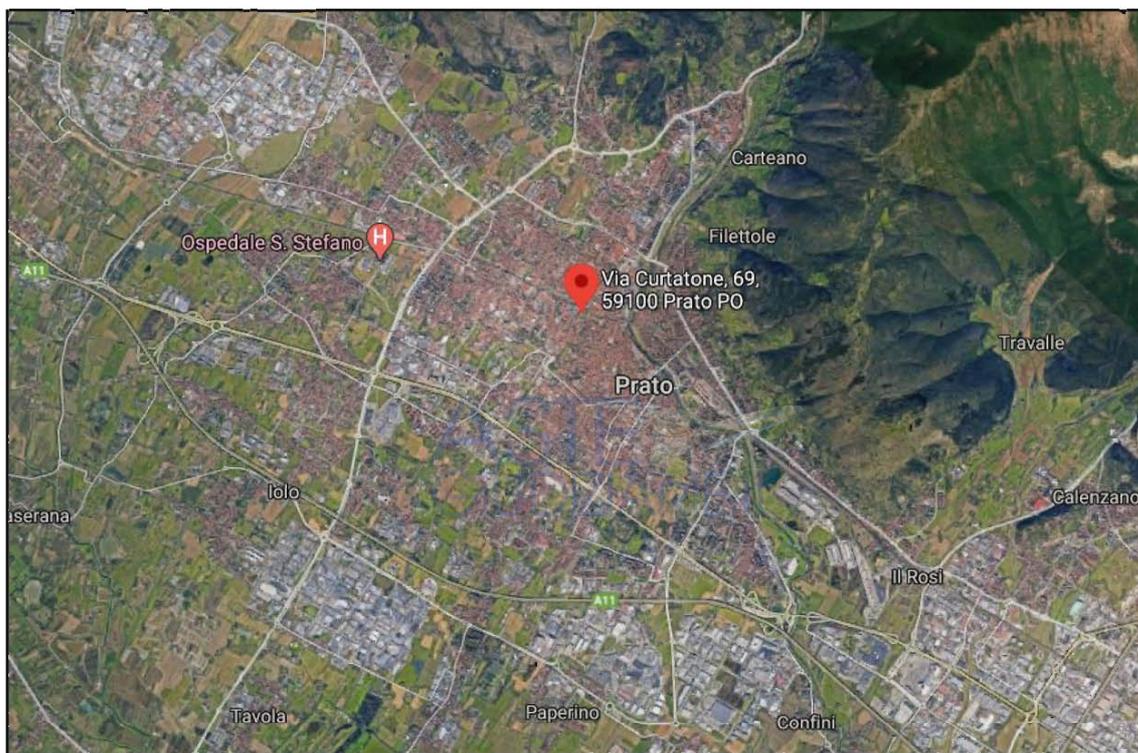
Seghetti Massimo Perito certificato
UNI 11558-2014
Certificato IMQ1510015
Livello Avanzato

2. DESCRIZIONE IMMOBILI

- UBICAZIONE

I beni oggetto del presente fallimento, sono compresi in immobili posti in Comune di Prato in zona centrale limitrofa alla cinta muraria storica, a prevalente carattere residenziale, facilmente raggiungibile attraverso la viabilità locale di strade statali e provinciali. La zona risulta dotata di tutti i principali servizi ed infrastrutture; si rileva la presenza di scuole, attività commerciali di piccola e grande distribuzione, uffici pubblici e chiese, oltre alla vicinanza della stazione ferroviaria di Prato Porta al Serraglio.

Per una migliore individuazione dell'immobile si allegano gli estratti aerofotogrammetrici.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

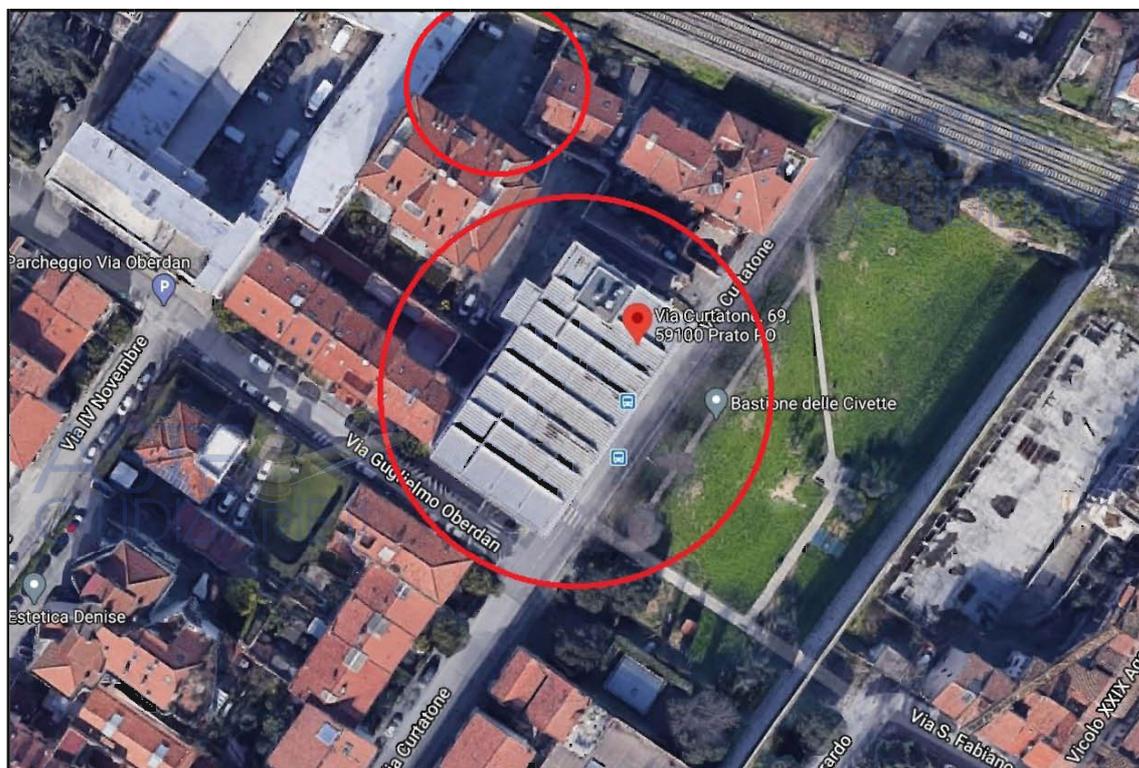
Relazione

2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMQ

Seghetti Massimo Perito certificato
UNI 11558-2014
Certificato IMQ1510015
Livello Avanzato



- CARATTERISTICHE DEI BENI E CONSISTENZE

I beni in oggetto sono collocati in edifici, posti in Via Curtatone 69, angolo Via Oberdan 2; i due corpi di fabbrica, facenti parte della stessa particella castale, risultano uno a destinazione residenziale ed uno a destinazione parcheggio, (quest'ultimo ad esclusione del piano terra che risulta a destinazione commerciale). L'ingresso agli edifici avviene sia da Via Curtatone tramite vialetto condominiale, che da via Oberdan tramite cancello carrabile che immette direttamente alla rampa del fabbricato destinato a parcheggio.

I beni risultano in parte collocati nel fabbricato destinato a parcheggio ed in parte collocati su piazzale esterno del fabbricato residenziale e precisamente:

CORPO DI FABBRICA RESIDENZIALE

- **N.7 Posti auto scoperti**, sub. 582, 583, 585, 588, 589, 592, 593 collocati sul piazzale esterno, adiacente al corpo di fabbrica a destinazione residenziale;

Relazione

3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMQ

Seghetti Massimo Perito certificato
UNI 11558-2014
Certificato IMQ1510015
Livello Avanzato

CORPO DI FABBRICA PARCHEGGI

- **N.6 Posti auto coperti** tutti collocati nel fabbricato destinato a parcheggio di cui:
 - il sub. 657 (posto auto con vincolo di destinazione per portatori di handicap) posto al piano primo;
 - i sub. 751, 758, 759, 760, 761 posti tutti al piano quinto;
 - **N.2 Locali di deposito**, sub. 650 e 654 posti al piano primo seminterrato;
 - **N.1 Posto auto coperto** sub. 730 **come Bene Comune Censibile** ai sub. 725, 726, 727, 728, 729 e 731, posto al piano quarto;
 - **N.1 Unità in corso di costruzione** sub.731 posta al piano quarto;
- Di seguito sono riportate le consistenze dei beni in oggetto

CONSISTENZE				
LOTTO	SUBALTERNO	SUPERFICIE	DESTINAZIONE	PIANO
1	582	10,00	P.A. SCOPERTO	T
2	583	10,00	P.A. SCOPERTO	T
3	585	10,00	P.A. SCOPERTO	T
4	588	10,00	P.A. SCOPERTO	T
5	589	10,00	P.A. SCOPERTO	T
6	592	15,00	P.A. SCOPERTO	T
7	593	17,00	P.A. SCOPERTO	T
/	657	16,00	P.A. COPERTO H.	1
8	751	14,00	P.A. COPERTO	5
9	758	12,00	P.A. COPERTO	5
10	756	15,00	P.A. COPERTO	5
11	760	14,00	P.A. COPERTO	5
12	761	16,00	P.A. COPERTO	5
13	650	2,00	LOC. DEPOSITO	S1
14	651	3,00	LOC. DEPOSITO	S1
15	731	264,00	UNITA' in COSTR.	4
/	730	17,00	BCC P.A. COP.	4

PRECISAZIONI

IL SUBALTERNO 657 e 730 OGGETTO DEL PRESENTE FALLIMENTO, RISULTANO ESSERE ANCHE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.43/2017.

Relazione

4

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

IMQ

Seghetti Massimo Perito certificato
UNI 11558-2014
Certificato IMQ1510015
Livello Avanzato

Il sub. 657, al piano primo, risulta un posto auto per portatori di handicap, mentre il sub. 730 al piano quarto risulta un bene comune censibile ai sub. 725, 726, 727, 728, 729, 731, di cui solo il sub. 731 risulta essere oggetto del presente fallimento.

BENE COMUNE CENSIBILE (sub.730)

Vista la particolare destinazione del subalterno 730 esso non sarà individuato in un proprio lotto specifico di vendita, ma verrà assegnato in quota parte mediante la vendita del lotto 15 del sub. 731, unico subalterno a comune compreso nel fallimento (e di altri lotti oggetto di esecuzione immobiliare 43/2017) e ne dovrà essere cancellata l'ipoteca presente.

POSTO AUTO CON VINCOLO DI DESTINAZIONE (sub.657)

Vista la particolare destinazione del subalterno 657 esso non sarà individuato in un proprio lotto specifico di vendita, ma verrà assegnato in quota parte mediante l'aggiudicazione dei lotti oggetto di esecuzione immobiliare 43/2017; dovrà essere effettuato un atto di rettifica delle quote con tutti i subalterni a comune agli stessi anche se non oggetto del presente fallimento e ne dovrà essere cancellata l'ipoteca presente.

- CONDOMINIO

Gli immobili risultano compresi in condominio, amministrato da Studio _____, via _____

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- RIFERIMENTI CATASTALI

I terreni risultano censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Prato, Catasto Fabbricati, ai seguenti identificativi catastali:

- **Posto auto scoperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **582**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 10 m², Rendita Catastale €. 40,80, Piano T.
- **Posto auto scoperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **583**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 10 m², Rendita Catastale €. 40,80, Piano T.
- **Posto auto scoperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **585**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 10 m², Rendita Catastale €. 40,80, Piano T.
- **Posto auto scoperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **588**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 10 m², Rendita Catastale €. 40,80, Piano T.

Relazione

5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMQ

Seghetti Massimo Perito certificato
UNI 11558-2014
Certificato IMQ1510015
Livello Avanzato

- **Posto auto scoperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **589**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 10 m², Rendita Catastale €. 40,80, Piano T.

- **Posto auto scoperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **592**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 m², Rendita Catastale €. 61,20, Piano T.

- **Posto auto scoperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **593**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 m², Rendita Catastale €. 69,36, Piano T.

- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **657**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 m², Rendita Catastale €. 89,24, Piano 1.

- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **751**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 m², Rendita Catastale €. 78,09, Piano 5.

- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **758**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m², Rendita Catastale €. 66,93, Piano 5.

- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **759**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 m², Rendita Catastale €. 83,67, Piano 5.

- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **760**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 m², Rendita Catastale €. 78,09, Piano 5.

- **Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **761**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 m², Rendita Catastale €. 89,24, Piano 5.

- **Locale deposito:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **650**, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 2 m², Rendita Catastale €. 7,75, Piano S1.

- **Locale deposito:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **654**, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 4 m², Rendita Catastale €. 15,49, Piano S1.

- **Bene Comune Censibile ai sub. 725, 726, 727, 728, 729 e 731 Posto auto coperto:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **730**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 m², Rendita Catastale €. 80,77, Piano 4.

Relazione

6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMQ

Seghetti Massimo Perito certificato
UNI 11558-2014
Certificato IMQ1510015
Livello Avanzato

- **Unità in corso di costruzione:** Foglio di Mappa 46, Particella 861, Subalterno **731**, Piano **4**.

I beni sopra citati risultano intestati a

- Quota di proprietà per 1/1

I beni risultano conformi e correttamente intestati.



4. SITUAZIONE URBANISTICA – EDILIZIA

L'immobile ricade in Zona Omogenea B nella seguente classificazione di area:

UTOE: 4b

Disciplina dei suoli: urbano

Paesaggi urbani TR.3

Zona Omogenea B

La fonte è il Piano Operativo del Comune di Prato in vigore alla data della perizia.

- PRATICHE EDILIZIE

Gli immobili comprendenti le unità oggetto della presente, sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia P.G n. 66985 del 30.10.2003, Busta n. 2692/2003 rilasciata dal Comune di Prato il 19.07.2004;
- Proroga del termine di fine lavori alla precedente concessione (Busta n. 2692/2003) P.G. n. 47156 del 04.07.2006;
- Permesso di Costruire a Variante P.G. n.105935 del 25.10.2007, Busta n.3305/07 rilasciata dal Comune di Prato il 31.07.2008;
- Variante in corso d'opera P.G. n.47364 del 09.04.2009, Busta n.899/09;
- DIA P.G. n.52748 del 09.04.2009, Busta n. 994/09;
- Deposito di Certificato di Abitabilità P.G.n.127784 del 14.10.2010, Busta n.279;
- Deposito di Certificato di Abitabilità P.G.n.95075 del 22.07.2010, Busta n.199;

I beni risultano conformi.

Relazione

7



Seghetti Massimo Perito certificato
UNI 11558-2014
Certificato IMQ1510015
Livello Avanzato



5. STIMA DEI BENI

- CRITERIO DI STIMA

Il metodo adottato per la seguente stima, è quello sintetico comparativo, che prevede di rapportare unità immobiliari simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ubicazione e stato conservativo, di cui si conoscono i valori, al fine di determinare il più probabile valore di mercato. Il parametro di comparazione è il valore espresso in €/m², moltiplicata per la superficie.

Dopo aver consultato l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Prato, il Borsino immobiliare, tenuto conto che da indagini di mercato effettuate in zona, non sussistono comparativi di posti auto in vendita, ma solo di garage, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza e dello stato manutentivo dell'immobile, esprimo quanto segue: considerando il continuo trend negativo dell'andamento del mercato immobiliare, ai posti auto coperti è stato assegnato un valore di 800,00 €/m², che risulta un valore ragguagliato allo 0,5 rispetto alle abitazioni ed in linea con le quotazioni OMI; ai posti auto scoperti è stato assegnato un valore di 700,00 €/m², che risulta circa un 10% inferiore al valore del posto auto coperto ed in linea con la quotazioni OMI.

Relazione

8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMQ

Seghetti Massimo Perito certificato
UNI 11558-2014
Certificato IMQ1510015
Livello Avanzato

RICERCHE DI MERCATO			
AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI) - 1° SEMESTRE 2020			
COMUNE	ZONA OMI	DESCRIZIONE	
PRATO	C6	Semicentrale/ZONA SUD-OVEST ADIACENTE AL CENTRO STORICO:	
Tipologia	Stato conservativo	Min €/m ²	Max €/m ²
Abitazioni civili	Normale	1.550,00	1.750,00
Posti auto coperti	Normale	550,00	800,00
Posti auto scoperti	Normale	500,00	700,00
OSSERVATORIO IMMOBILIARE - BORSINO IMMOBILIARE			
COMUNE	ZONA	DESCRIZIONE	
PRATO	Via Curtatone	Zona Zona Adiacente Al Centro Storico - Repubblica - Montegrappa	
Tipologia	Stato conservativo	Min €/m ²	Max €/m ²
Abitazioni civili	Buono	1.474,00	1.827,00
Posti auto coperti	Normale	518,00	680,00
Posti auto scoperti	Normale	420,00	646,00

VALORI					
LOTTO	SUBALTERNO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE €/m ²	VALORE
1	582	P.A. SCOPERTO	10,00	700,00	7.000,00
2	583	P.A. SCOPERTO	10,00	700,00	7.000,00
3	585	P.A. SCOPERTO	10,00	700,00	7.000,00
4	588	P.A. SCOPERTO	10,00	700,00	7.000,00
5	589	P.A. SCOPERTO	10,00	700,00	7.000,00
6	592	P.A. SCOPERTO	15,00	700,00	10.500,00
7	593	P.A. SCOPERTO	17,00	700,00	11.900,00
/	657	P.A. COPERTO H.	16,00	0,00	0,00
8	751	P.A. COPERTO	14,00	800,00	11.200,00
9	758	P.A. COPERTO	12,00	800,00	9.600,00
10	756	P.A. COPERTO	15,00	800,00	12.000,00
11	760	P.A. COPERTO	14,00	800,00	11.200,00
12	761	P.A. COPERTO	16,00	800,00	12.800,00
13	650	LOC. DEPOSITO	2,00	a corpo	4.000,00
14	651	LOC. DEPOSITO	3,00	a corpo	4.000,00
15	731	UNITA' in COSTR.	264,00	a corpo	150.000,00
/	730	BCC P.A. COP.	17,00	0,00	0,00
TOTALE					272.200,00



6. CONCLUSIONI

Il valore dei posti auto è stato determinato moltiplicando le superfici per il valore €/m², mentre per i due locali deposito e l'unità in corso di costruzione, è stato assegnato un valore a corpo; nello specifico all'unità in corso di costruzione è stato assegnato un valore tenendo conto di una futura destinazione comunque ad autorimessa.

Il Sub.730 (Bene Comune Censibile), non sarà individuato in un proprio lotto specifico di vendita ma sarà acquisito in quota parte con la vendita del lotto 15 del Sub. 731, unico subalterno a comune compreso nel fallimento, come pure il subalterno 657 che sarà assegnato in quota parte mediante l'aggiudicazione dei lotti oggetto di esecuzione immobiliare 43/2017

Il valore complessivo del compendio suddiviso in lotti è di € 272.200,00

Geom. Massimo Seghetti



Prato 14/05/2021

Relazione

10



Seghetti Massimo Perito certificato
UNI 11558-2014
Certificato IMQ1510015
Livello Avanzato