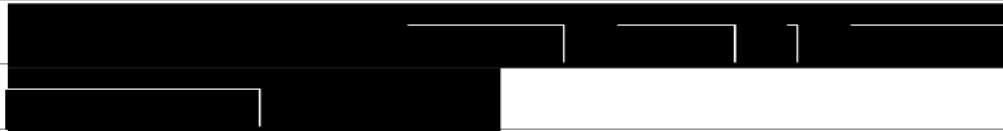


**TRIBUNALE DI PRATO**

**Fallimento n. 24/2020 R.F.**



**Giudice Delegato: Dott.ssa Raffaella BROGI**

**Curatori: Dott. Stefano CONTI – Dott.ssa Elisabetta FAGGI**

**Perito: geom. Lucia Aldrovandi**

0000000000000

**LOTTO 1 Matteotti**

**CALENZANO – Viale Giacomo Matteotti 35**

**Posto auto coperto: foglio 65 - particella 1124 sub 664**

**LEGENDA**

**1° Quesito - Descrizione immobile**

pag. 3-4

**Calcolo superficie**

pag. 4

**Confini**

pag. 4

**Rappresentazione Catastale**

pag. 4-5

**Attestato Certificazione Energetica**

pag. 5-6

**Tabelle millesimali**

pag. 6

**2° Quesito - Visure ipotecarie**

pag. 6-8

**3° Quesito – Verifica corrispondenza catastale**

pag. 9

**4° Quesito – Indicazione urbanistica**

pag. 9

**5° Quesito – Conformità edilizia**

pag. 9-10

**6° Quesito – Vendita in unico lotto**

pag. 10

**7° Quesito – Stato libero o occupato**

pag. 10



8° Quesito – Vincoli pag. 10

9° Quesito – Valutazione pag. 10-12

La sottoscritta geometra Lucia Aldrovandi, nata a Prato il 01/05/1967, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Prato al n° 258, con studio in Vaiano in via F.lli Cervi 2, congiuntamente ai Colleghi:

- geometra Giacomo Gacci, nato a Prato il 01/02/1968, con studio in Prato in via Migliore di Cino 4

- geometra Samantha Troiano, nata a Prato il 08/01/1993, con studio in Prato in via Pollative 46/G

- geometra Leonardo Coppi, nato a Prato il 26/07/1950 con studio in Prato in via Francesco Ferrucci 346

ha ricevuto l'incarico dai Curatori ex art.87 Legge Fallimentare e visto del Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella Brogi del Tribunale di Prato, in qualità di esperto estimatore, di redigere la stima del valore degli immobili ricadenti nella procedura del fallimento sopra indicato, per la quale sono stati nominati Curatori la Dott.ssa Elisabetta Faggi ed il Dott. Stefano Conti di Prato.

Si precisa che in accordo con i suddetti Curatori si è deciso, per maggior praticità e più rapida operatività, di suddividere la stima dei vari beni immobili e tutte le operazioni peritali necessarie fra i periti sopra elencati, i quali hanno proceduto ai sopralluoghi, accertamenti e valutazioni ognuno di determinati beni immobili.

Si evidenzia 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** – L'esteso fabbricato ospitante l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in Comune di Calenzano compreso fra viale Giacomo Matteotti, via di Prato e parcheggio pubblico lato ferrovia; ha forma circolare con un ampio area scoperta posta al centro, risulta formato da quattro corpi principali a destinazione abitativa fra loro staccati ai piani fuori terra, ubicati lungo il perimetro esterno e comprendenti ognuno due o tre vani scala e comprendenti sei piani fuori terra; il piano seminterrato è invece composto da un unico corpo di forma sempre circolare vuoto nella parte centrale, servito da una viabilità interna di scorrimento occupata sui lati da autorimesse e posti auto. Tale piano seminterrato è collegato al piano terra da due rampe carrabili, una su viale Matteotti 35 lato ferrovia e l'altra su via di Prato 12, oltre dai vari vani scala ed ascensori a servizio anche dei piani superiori; su via di Prato il fabbricato presenta anche una porzione parallela alla strada che prosegue sul viale, ospitante spazi commerciali e direzionali aventi accesso da un alto porticato.

Tale fabbricato è stato edificato una decina di anni fa con una struttura portante in cemento armato, solai e tetto in latero cemento gettati in opera, solaio a copertura del piano seminterrato a lastre prefabbricate.

Il posto auto in oggetto ha accesso dalla rampa carrabile ubicata al numero civico 35 di viale Giacomo Matteotti attestante sul



lato ferrovia ove è presente anche un parcheggio pubblico, altra rampa carrabile di accesso è presente su via di Prato 12, ambedue le rampe sono chiuse con cancelli a comando elettrico; il piano seminterrato è dotato di varie uscite di sicurezza corrispondenti ai vani scala ed anche da scala esterna che sale al piano terra nella parte scoperta centrale in corrispondenza dell'ampia area a verde.

Il posto auto è il quinto sul lato destro per chi proviene dalla rampa carrabile di via di Prato e percorre l'aria di manovra a comune, sul pavimento del posto auto è riportato il numero 46 ed è delimitato da strisce di colore bianco; le sue dimensioni sono di ml.5,10 circa di lunghezza per una larghezza di ml.3,05 lato corsia e di ml.2,35 circa sul lato opposto, altezza di ml.2,42 circa, sul lato a sinistra e quasi all'inizio è presente un pilastro tondo; pavimento in cemento al quarzo.

CALCOLO SUPERFICIE

La superficie del posto auto è di mq.13,60 circa.

CONFINI: corsia di scorrimento a comune, particelle 1124 sub 665 e 1124 sub 663 del foglio 65, s.s.a.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano il posto auto coperto risulta individuato sul foglio di mappa **65** dalla particella: **- 1124 sub 664**, viale Giacomo Matteotti 35, piano seminterrato, categoria C/6, classe seconda, consistenza mq.13, superficie catastale mq.14 e rendita di Euro 59,75 ciò a seguito di variazione nel



classamento del 26/01/2010 n.1838.1/2010 pratica n.FI0025275;  
 variazione per divisione del 04/02/2009 n.2578.1/2009 pratica  
 n.FI0037884; variazione per fusione come particella 1124 sub 504 del  
 19/01/2009 n.1096.1/2009 pratica n.FI0015903; in precedenza  
 derivanti da altri immobili soppressi come risulta dalla visura storica.

I beni comuni non censibili sono individuati sul foglio di  
 mappa 65 dalle particelle:

- 1124 sub 703 - locale a comune di tutti i subalterni della particella  
 1124

- 1124 sub 704 - locale a comune di tutti i subalterni della particella  
 1124

- 1124 sub 706 (rampa) a comune dal sub 514 al sub 536 e dal sub 538  
 al sub 666 della particella 1124

- 1124 sub 708 (rampa) a comune dal subalterno 565 al subalterno  
 666 della particella 1124

- 1124 sub 711 - scala a comune dal sub 565 al sub 666 della  
 particella 1124

- 1124 sub 712 - scannafosso a comune di tutti i subalterni della  
 particella 1124

- 1124 sub 716 - passaggio a comune di tutti i subalterni della  
 particella 1124

- 1124 sub 914 - resede a comune di tutti i subalterni della particella  
 1124

- 1179 - resede a comune di tutti i subalterni della particella 1124

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



Con riferimento alla disciplina del 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, si precisa che per sua destinazione il posto auto non rientra in tale disciplina.

### TABELLE MILLESIMALI

Il posto auto coperto fa parte del Condominio Valmarina amministrato dalla società [REDACTED]

[REDACTED], a seguito di quanto fornito da questa ultima risulta che al posto auto coperto, individuato dalla particella 1224 sub 664, spettano i seguenti millesimi:

- spese generali = millesimi 0,17 (posto auto coperto - sigla PA/51)

**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 27/12/2021, risulta quanto segue:

nominativo: [REDACTED]

- nota trascrizione n.8339 R.P. del 24/11/2005

Con atto di compravendita [REDACTED] del 16/11/2005

rep.69893/8697 la [REDACTED]

spa vendeva alla Società Cooperativa Edificatrice

per la quota 3667/10000, alla [REDACTED]

Edificatrice per la quota di 2056/10000 ed alla Cooperativa

[REDACTED] Cooperativa per la quota



4277/10000.....beni in Calenzano in via Matteotti e via  
V.Emanuele.....foglio di mappa 65, Catasto Terreni particelle  
67,68,69,63,64...Catasto Fabbricati foglio 65, particelle 162 sub 1,  
sub 2, particelle 163 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, particella  
164 sub 2, sub 3, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, particelle 165 sub 1, sub 2,  
sub 3, sub 4, sub 5,sub 6....

- nota iscrizione n.4927 R.P. del 24/11/2005

Ipoteca volontaria con atto [redacted] del 16/11/2005  
rep.69894/8698 a seguito di mutuo condizionato per l'importo di Euro  
24.000.000,00 (capitale Euro 16.000.000,00) per la durata di anni  
quindici.....a favore di [redacted] contro Cooperativa  
Edificatrice [redacted], Società Cooperativa  
Edificatrice [redacted] e [redacted]

Edificatrice.....immobili e terreni in Calenzano in viale G.Matteotti e  
via V.Emanuele.....foglio di mappa 65, Catasto Terreni particelle 67,  
68,69 e 63..... Catasto Fabbricati particelle 162 sub 1 e sub 2, 163  
sub 1,2,3,4,5 e 64, particelle 164 sub 2,3,6,7,8 e 9, particelle 165 sub  
1,2,3,4,5 e 6

Annotazione n.1303 R.P. del 06/07/2010

per frazionamento in quota (vedi iscrizione 4927 del 24/11/2005) con  
atto [redacted] del 17/05/2010 rep.75757/13223,.....**l'unità  
immobiliare oggetto di perizia, descritta alla unità negoziale n.58  
dell'annotazione, individuata dalle particelle 1124 sub 664, risulta  
gravata da ipoteca di Euro 9.000,00 di cui Euro 6.000,00 in linea  
capitale.....**



- nota trascrizione n.7055 R.P. del 30/10/2009

Con atto di divisione [redacted] del 16/10/2009 rep.75134/12714 al quale intervengono la Cooperativa Edificatrice [redacted] Cooperativa, la Società Cooperativa Edificatrice [redacted] e la [redacted] Edificatrice vengono assegnate alla Cooperativa Edificatrice [redacted] Cooperativa varie unità immobiliari ubicate in Comune di Calenzano in viale G.Matteotti fra cui la particella 1124 sub 664 del foglio 65.....

- nota trascrizione n. 4408 R.P. del 16/06/2017

Destinazione per fini meritevoli di tutela con atto [redacted] del 13/06/2017 rep.22478/11926..... la Cooperativa Edificatrice [redacted] a apposizione di vincolo di destinazione a favore della società [redacted] Generali s.r.l.....unità immobiliari in Calenzano in viale G.Matteotti, Catasto Fabbricati foglio di mappa 65, particelle **1124 sub** 718, 724, 740, 753, 757, 759, 594, 605, 609, 648, 652, **664**, 665, 768, 775, 785, 780, 781, 684, 686, 687, 694, 696, 698, 703, 704, 705, 706, 708, 709, 711, 712, 713, 716, 914 e particella 1179....

- nota trascrizione n. 4885 R.P. del 10/07/2020

Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Prato del 17/06/2020 rep.27/2020.....a favore Massa dei Creditori del Fallimento della Cooperativa [redacted] Società Cooperativa in Liquidazione.....contro Cooperativa [redacted] Società Cooperativa in Liquidazione....

-----



**3° Quesito** - I dati catastali e la planimetria del posto auto coperto è conforme allo stato di fatto e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dare luogo, ai sensi della vigente normativa, all'obbligo della presentazione di nuova planimetria.

**4° Quesito**– Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Calenzano il fabbricato ospitante le unità immobiliari in oggetto ricade in area contrassegnata con la sigla B1 – Insediamenti consolidati disciplinati dall'art.37 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**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 oggetto, è stato oggetto delle seguenti istanze edilizie:

- Piano di Recupero presentato al Comune di Calenzano in data 07/04/1999 con protocollo n.7849 approvato dal Consiglio Comunale in data 24/11/2000 con Delibera n.111 e successiva convenzione de 05/02/2003 notaio Palazzo rep.41749/6088 registrata a Firenze l'11/02/2003 e trascritta a Prato il 22/02/2003 al n.1344 R.P.

- autorizzazioni edilizie n.40/97 del 10/03/1997 e n.35/99 del 12/02/1999 per demolizione del precedente edificio

- concessione edilizia n.83 del 29/04/2003 successivamente volturata in data 17/09/2004 ed in data 30/11/2005

- permesso di costruire a variante n.80/2006 (pratica 133/2005 rilasciata il 28/09/2006



- permesso di costruire a variante n.14/2008 (pratica 465 bis/2007 rilasciata il 14/02/2008

- varianti finali (art.39 L.R.Toscana 52/1999 e 1/2005) depositate rispettivamente in data 10/03/2009 protocollo n.5544 ed in data 20/05/2009 protocollo n.11017

- richiesta agibilità e abitabilità presentate in data 14/04/2009 protocollo n.8069 ed in data 03/06/2009 protocollo n.12062

Con riferimento ai grafici allegati alla variante finale (10/03/2009 protocollo n.5544) la sottoscritta non ha riscontrato particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne ed esterne.

**6° Quesito** – Il posto auto coperto è da vendere in un unico lotto.

**7° Quesito** – Il posto auto coperto è libero da persone e cose.

**8° Quesito** – Non esistono vincoli particolari.

**9° Quesito** - La metodologia seguita per la determinazione del valore del posto auto coperto si basa sulla stima sintetica comparativa, la quale fa riferimento alle comparazioni con altre iunità similari poste 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'Agencia del Territorio ed in base alla esperienza professionale della sottoscritta.



Il complesso immobiliare in oggetto si trova ubicato a poche decine di metri della stazione ferroviaria di Calenzano posta alla fine del viale G.Matteotti, sulla parte tergoale risulta distaccato dalla ferrovia da una zona a parcheggio pubblico con alberature, mentre sul lato opposto al viale è ubicata un'ampia zona rialzata a verde condominiale oltre la quale è presente un alto e vecchio edificio ospitante il "Molino Borgioli". Lungo via di Prato ed a poche decine di metri dal viale G.Matteotti è presente un'ampia rotonda sulla quale si innestano: a monte la viabilità in direzione di Barberino di Mugello; a valle la viabilità con sottopasso ferroviario verso la viabilità a scorrimento veloce Perfetti-Ricasoli, che collega Prato-Campi Bisenzio e Sesto Fiorentino, ed anche verso il vicino grande complesso commerciale de "I Gigli"; ad ovest via di Prato prosegue verso la frazione di La Querce del Comune di Prato, mentre ad est si dirige verso Sesto Fiorentino e comprende una estesa area per buona parte edificata con fabbricati industriali e commerciali collegata al casello di Calenzano della autostrada A1 distante un paio di chilometri. In prossimità del complesso immobiliare in oggetto e su ambedue i lati di via di Prato sono presenti vari fabbricati, edificati a partire dagli anni cinquanta e sessanta del secolo scorso, che ospitano abitazioni, magazzini, edifici artigianali e commerciali.

Tenuto conto delle caratteristiche della unità immobiliare in esame e dei vari parametri di merito e comparazione, quali: ubicazione, accessibilità e stato di manutenzione, la sottoscritta effettuate le opportune considerazioni e conseguenti deduzioni,



