

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 3 Matteotti

CALENZANO – Viale Giacomo Matteotti 7

Appartamento: foglio di mappa 65 - particella 1124 sub 718

Autorimessa: foglio 65 - particella 1124 sub 594

LEGENDA

1° Quesito - Descrizione immobile	pag.	3-6
Calcolo superfici netta e commerciale	pag.	6-7
Confini	pag.	7
Rappresentazione Catastale	pag.	7-9
Attestato Certificazione Energetica	pag.	9-10
Tabelle millesimali	pag.	10
2° Quesito - Visure ipotecarie	pag.	10-13
3° Quesito – Verifica corrispondenza catastale	pag.	13
4° Quesito – Indicazione urbanistica	pag.	13-14
5° Quesito – Conformità edilizia	pag.	14
6° Quesito – Vendita in unico lotto	pag.	14
7° Quesito – Stato libero o occupato	pag.	14-15



8° Quesito – Vincoli pag. 15

9° Quesito – Valutazione pag. 15-17

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 le unità immobiliari 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 che 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; pareti perimetrali in laterizio coibentato; pareti interne in laterizio forato intonacate e tinteggiate.

L'appartamento in oggetto ha accesso dal vano scale



contraddistinto dal numero civico 7 di viale G.Matteotti, è posto al piano primo, individuato dall'interno 2, di fronte a chi sale le scale ed accanto all'ascensore, risulta composto da soggiorno, cucina, tre vani, disimpegno, due bagni e ripostiglio; è inoltre compresa quale pertinenza posta al piano seminterrato un'autorimessa con annessa e retrostante cantina, la quarta a destra per chi esce dal vano scale.

Dal portoncino d'ingresso si entra in una parte stretta del

soggiorno, sulla parete a destra del portoncino è visibile la caldaia del riscaldamento, mentre nella parete di fronte si apre la porta di un vano di forma quadrilatera irregolare della superficie di mq.10,35 circa, dotato di finestra. Oltrepassata la porzione antistante la porta d'ingresso il soggiorno si allarga occupando, tramite una figura irregolare, una superficie complessiva di mq. 25,70 circa, sulla parete perimetrale è presente una finestra; a ridosso della porta di accesso al disimpegno della zona notte, il soggiorno si restringe ed è delimitato da uno spazio chiuso destinato a cucina, questa avente forma a trapezio con una superficie di mq. 5,14 circa, dotata di finestra, con parete rivestita nella zona angolo cottura da mattonelle di ceramica 25x25 per un'altezza di ml.,1,50 circa ed ove è presente un ringrosso della muratura nell'angolo destro lato porta.

La zona notte è composta da un corridoio delle dimensioni di ml.4,68x1,09 circa sul quale si aprono le varie porte di accesso, sul lato sinistro: ad servizio igienico privo di finestra, dotato di aspirazione elettrica, corredato di wc, doccia e lavandino, con pareti rivestite per un'altezza di ml.2,00 in mattonelle di ceramica 20x20,



avente dimensioni di ml.2,36x1,11 circa che diminuiscono a ml.1,01 circa sul lato soggiorno per la presenza di un ringrosso della muratura; ad un piccolo ripostiglio delle dimensioni di ml.1,28x1,15 circa dotato di attacco per lavatrice.

Sul lato destro del disimpegno trovano posto: una camera con forma a trapezio della superficie di mq.9,08 circa, dotata di finestra ed ove è presente un ringrosso della muratura nell'angolo a sinistra della porta; ad un bagno sempre di forma a trapezio con ringrossi laterali nella muratura a fianco della porta, avente una superficie di mq.4,43 circa, dotato di finestra, accessoriato con vasca, wc, bidet e lavandino, pareti rivestite in mattonelle di ceramica 16x32 con altezza di ml.2,00. Nella parete finale del disimpegno si apre la porta di accesso ad una camera di forma quadrilatera irregolare, con leggero rientro in corrispondenza della porta, avente una superficie di mq.14,05 circa.

Le finiture interne dell'abitazione comprendono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; il pavimento è in monocottura 33x33 di colore cotto sfumato in tutti i vani; zoccolino battiscopa in legno; parziale rivestimento in mattonelle 25x25 circa nella cucina sul lato angolo cottura per un'altezza di ml.1,50 circa; nel bagno grande è presente un rivestimento in mattonelle di ceramica 16x32 con altezza ml.2,00 con due fasce di rigiro azzurre, nel bagno piccolo rivestimento 20x20 di colore chiaro con altezza di ml.2,00 circa; porte interne in legno e portoncino blindato con faccia vista colore noce; infissi esterni colore nocciola chiaro con vetrocamera corredati di



persiane in legno colore grigio chiaro; riscaldamento singolo a metano con caldaia posta sulla parete a destra del portoncino d'ingresso, radiatori in alluminio preverniciato; sanitari in porcellana accessoriati con rubinetteria cromata a miscelatore; impianto elettrico dotato di quadro generale e salvavita, interruttori e placche in polimero di colore nero; impianto videocitofonico.

L'appartamento, si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

L'autorimessa, la quarta a destra per chi esce dal vano scale, comprende uno spazio di forma irregolare della lunghezza di ml.6,26 circa lungo la parete sinistra e di ml.5,64 circa su quella destra, larghezza di ml.3,11 circa all'inizio e di ml.4,38 circa sulla parete tergale, nella quale si apre una porta di accesso alla cantina di forma alquanto irregolare con superficie di mq.9,74 circa, dotata di una finestra di piccole dimensioni sulla parete perimetrale; l'altezza interna è di ml.2,43 circa, pareti in blocchi di cemento tinteggiati, porta basculante in lamiera stampata preverniciata, porta cantina del tipo tagliafuoco in acciaio zincato preverniciato, pavimento in cemento al quarzo.

CALCOLO SUPERFICIE NETTA

La superficie calpestabile interna dei vari vani ed accessori, al netto di tutte le murature, *(tenuto conto di una certa approssimazione dovuta al fatto che la parete perimetrale è stondata)* risulta così suddivisa:

- soggiorno = mq. 25,70



- vano a fianco soggiorno = mq.10,35

- cucina = mq. 5,14

- disimpegno = mq. 5,10

- bagno senza finestra = mq.2,55

- ripostiglio = mq. 1,47

- camera = mq.9,08

- bagno = mq.4,43

- camera = mq. 14,05

- autorimessa = mq.22,00

- cantina = mq.9,74

La superficie totale calpestabile dell'abitazione assomma a mq. 77,87 con altezza di ml.2,80; l'autorimessa occupa una superficie di mq.22,00 e di mq. 9,74 la cantina ambedue con altezza di ml. 2,43 circa.

SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

mq. 77,87(abitazione) + mq 22,00x0,50(autorimessa) + mq. 9.74 x0,25(cantina)= mq.91,30

CONFINI

Appartamento: vano scale, particella 1124 sub 717, particella 1124 sub 719 del foglio di mappa 65, s.s.a.

Autorimessa: corsia di manovra, particelle 1124 sub 593 e 1124 sub 595 del foglio di mappa 65, s.s.a.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano



l'appartamento e l'autorimessa con annessa cantina risultano individuati sul foglio di mappa **65** dalle particelle:

- **1124 sub 718**, viale Giacomo Matteotti 7, piano primo, categoria A/2, classe quinta, consistenza 6,5 vani, superficie catastale di mq. 97 e di mq. 97 escluse aree scoperte, rendita di Euro 721,75 (*per quanto riguarda l'abitazione*) ciò a seguito di variazione per calcolo superficie del 27/08/2013 n.111774.1/2013 protocollo n. FI0216713; variazione nel classamento del 09/02/2010 n.3670.1/2010 protocollo n.FI0042661; variazione per frazionamento e fusione del 19/02/2009 n.4011.1/2009 protocollo n.FI0055796; in precedenza derivanti da vari immobili soppressi come risulta dalla visura storica.

- **1124 sub 594**, viale G.Matteotti 35, piano seminterrato, categoria C/6, classe quinta, consistenza mq.34, superficie catastale di mq.30 e rendita di Euro 249,35 (*per quanto riguarda l'autorimessa e cantina*) ciò a seguito di variazione nel classamento del 26/01/2010 n.1838.1/2010 protocollo n. FI0025275; variazione per divisione del 04/02/2009 n.2578.1/2009 protocollo n. FI0037884; variazione come particella 1124 sub 504 per fusione del 19/01/2009 n.1096.1/2009 protocollo n.FI0015903; in precedenza derivanti da vari immobili soppressi come risulta dalla visura storica.

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

- 1124 sub 684 (vano scala) a comune dei subalterni da 717 a 722, da 724 a 727, da 767 a 771 e sub 907 della particella 1124

- 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 705 (autoclave) a comune dei subalterni da 717 a 722, da 724 a 737, da 739 a 765, da 790 a 821, da 828 a 829, da 831 a 872, ai sub 707,907,908,916,917 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 713 - locale a comune dei subalterni da sub 717 a sub 825, ai sub 505,506,508 e 509

- 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, risulta che



l'abitazione è dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 10/01/2022 , a firma [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri di [REDACTED] da cui risulta che ricade in classe energetica F e che tale Attestato è stato inviato per via telematica al Siert della Regione Toscana in data 10/01/2022 con l'identificativo 0000430452 (si precisa che tale Attestato ha validità fino al 31/12/2023 in quanto l'impianto di riscaldamento allo stato attuale non è funzionante).

TABELLE MILLESIMALI

L'appartamento e l'autorimessa fanno parte del Condominio Valmarina amministrato dalla società [REDACTED] [REDACTED], a seguito di quanto fornito da questa ultima risulta che all'abitazione, individuata dalla particella 1224 sub 718, ed all'autorimessa con annessa cantina, individuata dalla particella 1224 sub 594, spettano i seguenti millesimi:

- spese generali = millesimi 7,64 (abitazione - sigla 7/2)
- spese scala millesimi 65,50 (abitazione - sigla 7/2)
- spese generali = millesimi 0,32 (autorimessa – sigla box 2 2/29)

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: Cooperativa Edificatrice [REDACTED]
[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] Cooperativa 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,.....**le unità**

immobiliari oggetto di perizia sono così descritte: l'abitazione alla unità negoziale n.10 dell'annotazione individuata dalla particella

1124 sub 718 risulta gravata da ipoteca di Euro 274.500,00 di cui Euro 183.000,00 in linea capitale.....l'autorimessa alla unità

negoziale n.45 dell'annotazione individuata dalla particella 1124 sub 594 risulta gravata da ipoteca di Euro 27.000,00 di cui Euro

18.000,00 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] la [redacted] Edificatrice vengono assegnate alla

Cooperativa [redacted] cooperativa varie unità immobiliari ubicate in Comune di Calenzano in viale G.Matteotti.....

fra le quali le particella 1124 sub 718 e 1124 sub 594 del foglio di mappa 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 [redacted]

Società Cooperativa apposizione di vincolo di destinazione a favore della società [redacted]

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] Cooperativa in Liquidazione.....contro Cooperativa [redacted] Società 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 e da dare luogo, ai sensi della vigente normativa, all'obbligo della presentazione di nuove planimetrie.

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 – L'appartamento e l'autorimessa con annessa cantina sono da vendere in unico lotto.



7° Quesito – L’abitazione è libera da persone, al suo interno sono presenti:

- nel soggiorno: un divano a due posti, in stoffa colore marrone, un mobiletto portatelevisore con vecchio televisore, una sedia in legno con seduta impagliata, uno stretto ed alto specchio, un vecchio frigorifero;
- nel vano di fronte alla porta d’ingresso: armadietto in laminato bianco a tre ante ed una sedia in legno con seduta imbottita;
- nella camera in fondo al corridoio: un armadietto in laminato bianco a tre ante, una cassettera in laminato bianco a tre cassetti; un vecchio e sporco materasso;
- nel ripostiglio alcuni pacchi di mattonelle.

8° Quesito – Non esistono vincoli particolari.

9° Quesito - La metodologia seguita per la determinazione del valore dell’appartamento e dell’autorimessa con annessa cantina 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 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 tergale 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 ed 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 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, la sottoscritta, effettuate le opportune considerazioni e conseguenti deduzioni, esprime il valore



dell'appartamento e dell'autorimessa con annessa cantina come qui di seguito descritto.

Superficie commerciale netta = mq.91,30

Valore al metroquadrato di superficie netta= Euro 2.300,00

VALORE COMPLESSIVO

Mq.91,30 x Euro 2.300,00/mq. = **Euro 210.000,00**(duecentodiecimila/00) compreso arrotondamento.

li 18 gennaio 2022

Il Perito

(Geom. Lucia Aldrovandi)

Allegati:

- dodici foto
- planimetrie catastali dell'abitazione e dell'autorimessa con cantina
- visure storiche catastali dell'abitazione e dell'autorimessa
- Attestato di Prestazione Energetica

