

TRIBUNALE DI PRATO

Fall.to n° : 24/2020 R.F.

Giudice D. : Dott.ssa Raffaella Brogi

Fallimento

Cooperativa Edificatrice ██████████ Società Cooperativa in liquidazione

con sede legale in Prato, C.F. 84033050489

Sentenza dichiarativa n° 25 del 23.06.2020

Curatori: Dott.ssa Elisabetta Faggi e Dott. Stefano Conti

Perizia estimativa



Via Rolando Cacioli, 16/20 – località "Galciana" – PRATO
"LASTRUCCIA – LOTTO 5"

L'Esperto Estimatore
(Geom. Giacomo Gacci)

Prato, 30 giugno 2022

Pagina 1 di 16

SOMMARIO

A. Premessa	3
B. Oggetto dell'incarico	3
C. Descrizione degli immobili	4
C.1. Caratteristiche generali	4
C.2. Caratteristiche interne ed esterne	4
C.3. Situazione impiantistica	5
C.4. Adempimenti in relazione al D. Lgs. n° 192/2005	5
D. Proprietà e provenienze	5
E. Situazione ipotecaria degli immobili	6
E.1. Iscrizioni ipotecarie	6
E.2. Trascrizioni di pignoramenti	7
E.3. Trascrizioni di domande giudiziali	7
E.4. Altre informazioni sui beni oggetto di stima	7
F. Rappresentazione catastale degli immobili	8
G. Dati urbanistici degli immobili	9
G.1. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	9
G.2. Conformità dei beni alle autorizzazioni o concessioni amministrative	9
H. Stato occupazionale degli immobili	10
I. Valutazione	10
I.1. Caratteristiche della zona	10
I.2. Condizioni del mercato immobiliare	11
I.3. Criterio di stima	12
J. Valore degli immobili	15
K. Formazione del lotto 5/LASTRUCCIA con confini e dati catastali	16

PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto geometra Giacomo GACCI, nato a Prato il 1° febbraio 1968, con studio in Prato, via Migliore di Cino, 4, in data 22 febbraio 2021, congiuntamente al geometra Leonardo Coppi, con studio in Prato, via Francesco Ferrucci, 346, alla geometra Samantha Troiano, con studio in Prato, via Pollative, 46/G, e alla geometra Lucia Aldrovandi, con studio in Vaiano (PO), via Fratelli Cervi, 2, ha ricevuto incarico dai Curatori Fallimentari Dott.ssa Elisabetta Faggi e Dott. Stefano Conti (nominati dalla Dott.ssa Raffaella Brogi del Tribunale di Prato), in qualità di esperto estimatore per procedere alla stima del valore degli immobili di cui alla procedura di Fallimento n° 24/2020, sentenza del 23 giugno 2020.

Si precisa che, a seguito della comunicazione dell'incarico pervenuta allo scrivente e ai colleghi da parte dei suddetti Curatori, in accordo con questi ultimi si è deciso di ripartire la mole dei beni da stimare, e quindi tutte le operazioni peritali necessarie; quindi ogni tecnico ha proceduto ai sopralluoghi, accertamenti e valutazione di determinati beni di cui alla procedura.

Il presente elaborato si riferisce ai beni siti in Comune di PRATO, località "Galciana", via Rolando Cacioli, 16/20, di cui alla procedura in oggetto.

A. Premessa.

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato e accertata l'attuale proprietà degli immobili, il tecnico incaricato organizzata l'inizio alle operazioni peritali con un sopralluogo in data 8 giugno 2022 alle ore 16,30.

Durante il sopralluogo, si dava corso al mandato, prendendo visione degli immobili in parola ed eseguendo i necessari rilievi metrici e fotografici.

B. Oggetto dell'incarico.

Il compito demandato al sottoscritto è quello di valutare con la massima obiettività ed in modo imparziale e disinteressato i beni immobili in oggetto, sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

La seguente valutazione dei beni sarà fatta nelle condizioni in cui essi si trovano oggi, secondo l'apprezzamento di mercato nel momento attuale e nell'immediato futuro che sia possibile prevedere.

In altri termini la stima, ovvero la riduzione in denaro del valore degli immobili, deve determinare il reale valore che gli stessi hanno attualmente in commercio; cioè si dovrà attribuire quel valore che, con la più alta probabilità, si potrebbe oggi realizzare, in una libera contrattazione di compravendita, in un normale regime di mercato, considerando ordinari i fatti, le cose e le persone implicate nella stima.

Non avendo un classico quesito articolato in più punti a cui rispondere, ho proceduto alla determinazione del valore degli immobili, come specificatamente richiesto, sperando contemporaneamente tutti i tradizionali accertamenti previsti nelle perizie legali riguardanti i beni immobili, ovvero la normale *due diligence* di prassi.

C. Descrizione degli immobili.

C.1. CARATTERISTICHE GENERALI

Gli immobili in questione sono ubicati in PRATO, località "Galciana", via Rolando Caciolli, 16 (appartamento) e 20 (autorimessa).

In particolare trattasi di due unità immobiliari facenti parte di un più vasto fabbricato condominiale di recente costruzione, disposto su quattro piani fuori terra, "servito" da quattro vani scala con ascensore a comune.

Più precisamente:

- **unità immobiliare a uso civile abitazione**, posta al piano terzo, con ingresso dalla porta a destra per chi arriva al piano dal vano scala condominiale posto in corrispondenza del civico 16, a cui si accede dalla pubblica via Rolando Caciolli tramite vialetto condominiale (interno 6). I vani principali che la costituiscono sono in totale n° 3 (soggiorno/pranzo e n° 2 camere da letto), oltre cucinotto, servizio igienico, ripostiglio e disimpegno zona notte; completa il cespite un terrazzo posto sul fronte della costruzione e prospiciente la pubblica via.

CONFINI: distacco da via R. Caciolli, parti comuni, proprietà o loro aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

- **unità immobiliare a uso autorimessa**, posta al piano terra, costituita da un solo vano avente superficie utile di mq 13; trattasi esattamente della quattordicesima unità immobiliare a destra per chi percorre lo spazio di manovra che si diparte dalla pubblica via Rolando Caciolli, entrando in corrispondenza del civico 20; si precisa che lo stesso spazio di manovra ha un secondo accesso in corrispondenza del civico 10 di detta via.

CONFINI: parti comuni su più lati, proprietà o suoi aventi causa, proprietà o loro aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 87,00, così calcolata e ripartita:

Destinazione	DIM 1	x	DIM 2	Sup. lorda (mq)	Piano	Coefficiente		Superficie comm.le (mq)
ABITAZIONE SUB. 15	1,00	x	77,43	77,43	piano 3	1,00	=	77,43
terrazzo	1,00	x	10,64	10,64	piano 3	0,25	=	2,66
AUTORIMESSA SUB. 47	1,00	x	13,65	13,65	piano T	0,50	=	6,83
							arrotond.	0,08
				101,72			TOTALE	87,00

I coefficienti di ragguglio sono stati scelti confrontando e valutando approfonditamente quelli che risultano codificati dalle specifiche normative del settore (norma UNI 10750, indicazioni de "Il Consulente Immobiliare – Il Sole 24 Ore", D.P.R. 138/98 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 12480 del 26.03.1966) e, comunque adattandoli al caso in esame, così da valutare al meglio i beni che formano oggetto di stima.

E' pertinenza delle unità immobiliari sopra descritte la relativa quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come risultano dall'art. 1117 del Codice Civile, dai titoli di provenienza e dall'allegato elaborato planimetrico (allegato "B").

C.2. CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in C.A., ovvero solai latero-cementizi, con copertura piana. L'edificio, con facciate interamente rivestite con pannelli isolanti

(cappotto), si presenta in buone condizioni di manutenzione generale, in quanto di recente costruzione.

Da un punto di vista statico il fabbricato non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Le caratteristiche e finiture interne sono le seguenti:

- pavimenti interni: in ceramica commerciale (abitazione) e in cemento (autorimessa);
- intonaci interni: civili tradizionali tinteggiati;
- porte interne: in legno tamburato;
- portoncino di ingresso: di tipo blindato;
- infissi esterni: in legno con vetro camera e persiane in legno;
- i servizi igienici, con rivestimenti e pavimenti in ceramica, sono corredati di sanitari di porcellana di tipo commerciale.

Le unità immobiliari hanno le seguenti dotazioni impiantistiche:

- impianto elettrico: allacciato alla pubblica fornitura Enel; impianto sotto traccia;
- impianto idrico-sanitario: ACS autonomo con collettore solare e scaldacqua istantaneo a gas per integrazione;
- impianto di riscaldamento/climatizzazione: riscaldamento centralizzato con contabilizzazione di calore e radiatori in alluminio; impianto di condizionamento assente;
- impianto videocitofonico.

Il tutto come più e meglio visualizzato nella documentazione fotografica (allegato "A") e nelle planimetrie catastali (allegato "D").

C.3. SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento sono di recente realizzazione e funzionanti (l'impianto di riscaldamento non era in funzione al momento del sopralluogo in quanto periodo estivo).

Per essi, soggetti alla normale manutenzione ordinaria, la proprietà non ha fornito la certificazione di conformità di cui alla Legge n° 46/90, oggi abrogata dal D.M. n° 37 del 22.01.2008, che tuttavia risulta depositata presso gli uffici comunali.

C.4. ADEMPIMENTI IN RELAZIONE AL D. LGS. N° 192/2005

In relazione al disposto dell'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n° 192 e successive modifiche ed integrazioni, l'abitazione è attualmente priva dell'Attestato di Prestazione Energetica, poiché da poco scaduto quello esistente e di cui abbiamo copia.

Un nuovo Attestato sarà redatto per la stipula dell'atto di trasferimento definitivo.

D. Proprietà e provenienze.

Le unità immobiliari sono di proprietà della **Cooperativa EDIFICATRICE** Soc. Coop. in liquidazione, con sede in **Prato**, in forza di atto di divisione rogato Dott. Carlo Pasquetti, notaio in Prato, in data 26 marzo 2010, Rep. n° 27.236, Racc. n° 9.461, registrato a Prato e ivi trascritto il 16 aprile 2010 al n° 2.408 di R.P., con il quale le società **Edificatrice** e **Edificatrice** a r.l. si spartivano le unità immobiliari edificate su terreno ad esse pervenuto dal **Comune di Prato** in forza di atto di convenzione per la concessione del diritto di proprietà rogato Dott. Carlo Pasquetti, notaio in Prato, in data 25 ottobre 2007, Rep. n° 25.323, Racc. n° 8.496, registrato a Prato il 14 novembre 2007 al n° 14.015, serie 1T, e ivi trascritto in data 15 novembre 2007 al n° 8.948 R.P..

L'area oggetto della presente convenzione era originariamente rappresentata dalle particelle 1898, 1899, 1900, 1988, 1990 e 1992 (successivamente fuse ed accorpate, unitamente ad altre particelle, alla particella 1373, poi frazionata, originando la particella 2055).

Al Comune di Prato dette aree erano pervenute in forza di:

- Decreto di Esproprio P.G. 66305 del 20 ottobre 2005, trascritto a Prato in data 25 ottobre 2005 al n° 7.397 di R.P. per la particella 1898 e al n° 7.398 di R.P. per le particelle 1899 e 1900;
- Decreto di Esproprio P.G. 37036 del 25 maggio 2006, trascritto a Prato in data 9 giugno 2006 al n° 4.705 di R.P. per le particelle 1988 e 1990 e al n° 4.704 di R.P. per la particella 1992.

Ai signori [redacted] (a cui sono state espropriate le particelle n° 1898 e 1992), i beni erano pervenuti come segue:

- (PER LA QUOTA DI 1/12 CIASCUNO DI [redacted] RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 1898 E 1992): Dichiarazione di successione per legge di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] 31 e deceduto a Prato il 6 [redacted] registrata a Prato il 22 giugno 2006 al n° 90, vol. 33 e ivi trascritta il 31 agosto 2006 al n° 7.540 di R.P.;
- (PER LA QUOTA DI 1/8 CIASCUNO DI [redacted] PARTICELLA 153): Dichiarazione di successione per legge di [redacted] nato a [redacted] (BO) il [redacted] e deceduto a Prato il 1° settembre 2001, registrata a Prato il 27 febbraio 2003 al n° 63, vol. 668 e ivi trascritta il 19 novembre 2003 al n° 8.412 di R.P.; si precisa che la trascrizione della successione riporta erroneamente l'identificativo "Foglio 11 (anziché Foglio 41), particella 153";

Ai signori [redacted] rispettivamente proprietari per la quota di 1/4, l'originaria particella 153 era pervenuta in data ampiamente anteriore al ventennio di forza di atto di compravendita rogato Dott. Gianfranco Spighi, notaio in Prato, in data 27 giugno 1973, Rep. n° 159.026.

Alla ditta [redacted] (a cui sono state espropriate le particelle n° 1899, 1900, 1988 e 1990), le originarie particelle n° 814 e 818 erano pervenute in data anteriore al ventennio in forza di atto di compravendita rogato Dott. Bruno Morgigni, notaio in Prato, in data 29 marzo 1999, Rep. n° 40.523, registrato a Prato e ivi trascritto il 9 aprile 1999 al n° 2.565 di R.P..

E. Situazione ipotecaria degli immobili.

Alla data del 29.06.2022 a carico della società COOPERATIVA EDIFICATRICE [redacted] Società Cooperativa in liquidazione con sede in Prato, C.F. [redacted] d'altri soggetti, con riferimento ai beni oggetto di stima, risultano le seguenti formalità:

E.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE

- ISCRIZIONE n° 239 di Registro Particolare del 11.02.2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la complessiva somma di € 4.000.000,00 a garanzia dell'importo di € 2.000.000,00 in linea capitale, di cui all'atto Dott. Carlo Pasquetti di Prato, Rep. n° 26.303, Racc. n° 9.038 del 30.01.2009,
 - a favore: "BANCA INTESA SAN PAOLO S.P.A." con sede in Torino, C.F. 00799960158;
 - contro: COOPERATIVA EDIFICATRICE [redacted] SOCIETA' COOPERATIVA, come sopra generalizzata;

- terzo datore di ipoteca: (...)
 - terzo datore di ipoteca: (...)
- gravante sull'intera proprietà dei beni in oggetto (Comune di Prato – C.F. F. 41, p.lla 2092, sub. 15 e 47 – allora C.T. F. 41, p.lla 2055 già terreno di sedime del fabbricato condominiale).

E.2. TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

- **TRASCRIZIONE n° 4.885 di Registro Particolare del 10.07.2020, ATTO GIUDIZIARIO – Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Prato del 17.06.2020, Rep. n° 25/2020,**
 - a favore: "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA COOPERATIVA EDIFICATRICE SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE";
 - contro: COOPERATIVA EDIFICATRICE SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE, come sopra generalizzata;
- gravante sull'intera proprietà dei beni in oggetto (Comune di Prato – C.F. F. 41, p.lla 2092, sub. 15 e 47).

E.3. TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

NESSUNA

E.4. ALTRE INFORMAZIONI SUI BENI OGGETTO DI STIMA

Dagli accertamenti esperiti in ordine agli immobili oggetto di stima è emerso che gli stessi sono gravati e/o interessati da oneri e vincoli nascenti dalla Convenzione per la concessione del diritto di proprietà, rogata Dott. Carlo Pasquetti, notaio in Prato, in data 25 ottobre 2007, Rep. n° 25.323, Racc. n° 8.496, registrata a Prato e ivi trascritta il 15 novembre 2007 al n° 8.948 di R.P..

In particolare:

"ALL'ART. 8 I CONCESSIONARI HANNO DICHIARATO CHE I PROPRI SOCI SONO IN POSSESSO DEI REQUISITI PREVISTI DALL'ART. 1 DELL'ALLEGATO ALLA DELIBERA DI C.C. N. 284 DEL 5.11.92, DI SEGUITO RIPORTATI: GLI ALLOGGI COSTRUITI SU AREE PEEP CEDUTE IN PROPRIETA' POSSONO ESSERE ASSEGNATI DEFINITIVAMENTE, ALIENATI O DATI IN LOCAZIONE A SOGGETTI CHE ABBIANO I REQUISITI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI ECONOMICI E POPOLARI. I CONCESSIONARI GARANTISCONO INOLTRE CHE IN CASO DI SOSTITUZIONE L'ASSEGNETARIO DELL'ALLOGGIO SARA' PERSONA AVENTE I REQUISITI DI CUI SOPRA E SI IMPEGNA A FORNIRE AL COMUNE STESSO LA RELATIVA DOCUMENTAZIONE DIETRO RICHIESTA. ALL'ART. 9 SONO STATE RIPORTATE LE CLAUSOLE LIMITATIVE DELL'USO E DEL GODIMENTO DEGLI ALLOGGI E PRECISAMENTE: GLI ALLOGGI POSSONO ESSERE ALIENATI O LOCATI QUANDO SIANO DECORSI CINQUE ANNI DALLA DATA DELL'ATTO NOTARILE DI ASSEGNAZIONE DEFINITIVA O ALIENAZIONE, SALVA AUTORIZZAZIONE DEL COMUNE DA CONCEDERSI QUANDO RICORRANO GIUSTI MOTIVI. L'ALIENAZIONE O LA LOCAZIONE NEI PRIMI QUINDICI ANNI DALLA DATA DELL'ATTO NOTARILE DI ASSEGNAZIONE DEFINITIVA, PUO' AVVENIRE ESCLUSIVAMENTE A FAVORE DI SOGGETTI AVENTI, AL MOMENTO DELLA STIPULA DELL'ATTO, I REQUISITI DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO 8 E AL PREZZO O AL CANONE NON SUPERIORE A QUELLO DETERMINATO SECONDO I CRITERI PREVISTI DAI SUCCESSIVI ARTT. 10 E 11. I CONCESSIONARI SI OBBLIGANO AD INSERIRE IN TUTTI GLI ATTI DI ASSEGNAZIONE AI VARI SOCI DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI, LORO PERTINENZE E PARTI COMUNI, LE CLAUSOLE LIMITATIVE DELL'USO E DEL GODIMENTO DEGLI ALLOGGI PREVISTE DAL PRESENTE ARTICOLO. ALL'ART. 10 E' STATO DISCIPLINATO IL CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI CON VALORE DA ESPlicitARE NEGLI ATTI NOTARILI DI ASSEGNAZIONE E/O CESSIONE DEFINITIVA. ALL'ART. 11 E' STATO PREVISTO IL CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEL CANONE DI LOCAZIONE. ALL'ART. 12 - TERMINI PER L'ASSEGNAZIONE DEFINITIVA. I CONCESSIONARI DEVONO PROCEDERE ALLA ASSEGNAZIONE E/O CESSIONE DEFINITIVA DEGLI ALLOGGI ENTRO DUE ANNI DALLA ULTIMAZIONE DEI LAVORI. ALL'ART. 13 SONO STATE STABILITE LE SANZIONI PER L'INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI IMPOSTI AL CONCESSIONARIO E SUCCESSIVI AVENTI CAUSA DALLE NORME VIGENTI E DALLA PRESENTE CONVENZIONE ED E' STATO PATTUITO TRA L'ALTRO CHE IL MANCATO INSERIMENTO NEGLI ATTI DI

Firmato Da: GACCI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7aa60bc4c23826561610890b03bf22d6

ASSEGNAZIONE DEFINITIVA E SUCCESSIVE ALIENAZIONI DELLA CLAUSOLA RELATIVA ALL'ASSUNZIONE DA PARTE DELL'ASSEGNETARIO O DELL'ACQUIRENTE DEGLI IMPEGNI ASSUNTI DAL CONCESSIONARIO CIRCA IL PAGAMENTO DELLE INDENNITA' DEFINITIVE DELLE AREE COMPORTA LA NULLITA' DELL'ATTO E LA DECADENZA DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SECONDO QUANTO PREVISTO ALLA PRECEDENTE LETTERA B."

I suddetti beni fanno parte del condominio denominato "CONDOMINIO LASTRUCCIA", amministrato dal sig. Marco Berni, con sede in Prato, viale Montegrappa, 216.

Le unità immobiliari in parola detengono i seguenti valori millesimali:

- millesimi tabella A (appartamento sub. 15)	=	32,28/1000
- millesimi tabella A (autorimessa sub. 47)	=	3,25/1000
- millesimi tabella appartamenti (appartamento sub. 15)	=	35,79/1000
- millesimi tabella autorimesse (autorimessa sub. 47)	=	33,06/1000
- millesimi tabella scala B (appartamento sub. 15)	=	209,57/1000

F. Rappresentazione catastale degli immobili.

Da un punto di vista catastale le unità immobiliari sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio n° 41, come segue (vedi visure e planimetrie – allegato "B"):

- ⇒ **p.lla 2092/sub 15:** (riferimento punto 1. del paragrafo C.1) unità immobiliare a uso civile abitazione al piano terzo, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani catastali, Superficie Catastale Totale mq 82, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 79, Rendita Catastale Euro 429,95 (classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione – DM 701/94);
- ⇒ **p.lla 2092/sub 47:** (riferimento punto 2. del paragrafo C.1) unità immobiliare a uso autorimessa al piano terra, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq 13, Superficie Catastale mq 14, Rendita Catastale Euro 84,60 (classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione – DM 701/94).

Le parti comuni del fabbricato, fra cui anche quelle a servizio delle unità immobiliari in questione, sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio n° 41, come segue e meglio descritto nell'allegato elaborato planimetrico:

- ⇒ **p.lla 2092/sub 61:** (bene comune non censibile) vano scala, ascensore e locali tecnici comuni ai subalterni da 1 a 9;
- ⇒ **p.lla 2092/sub 62:** (bene comune non censibile) vano scala, ascensore e locali tecnici comuni ai subalterni da 10 a 15;
- ⇒ **p.lla 2092/sub 63:** (bene comune non censibile) vano scala, ascensore e locali tecnici comuni ai subalterni da 16 a 21;
- ⇒ **p.lla 2092/sub 64:** (bene comune non censibile) vano scala, ascensore e locali tecnici comuni ai subalterni da 22 a 30;
- ⇒ **p.lla 2092/sub 65:** (bene comune non censibile) camminamenti comuni a tutti i subalterni;
- ⇒ **p.lla 2092/sub 66:** (bene comune non censibile) aree a verde comuni a tutti i subalterni;
- ⇒ **p.lla 2092/sub 67:** (bene comune non censibile) aree di manovra comuni a tutti i subalterni.

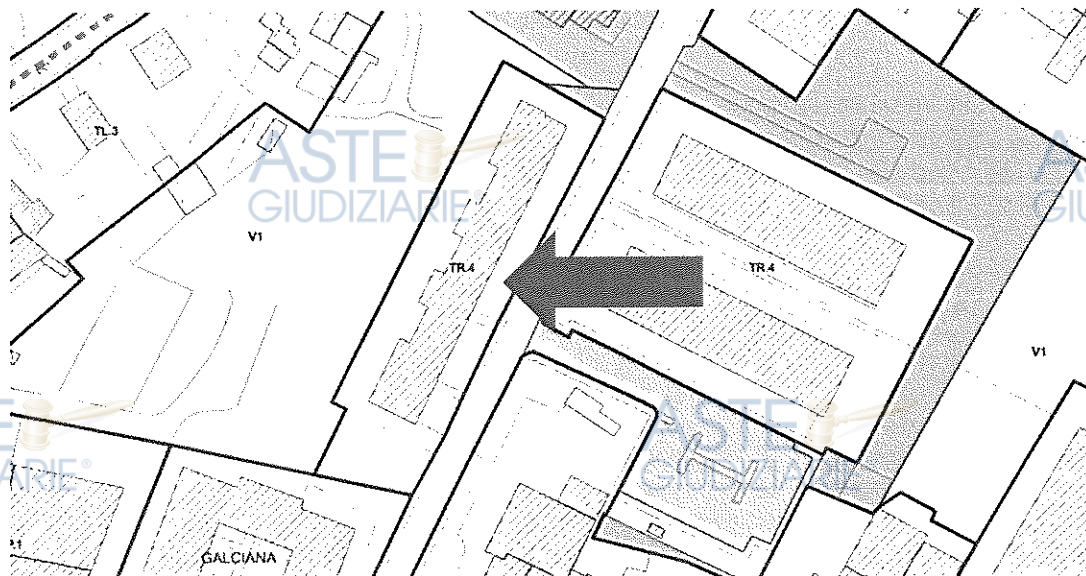
Si precisa che il fabbricato condominiale di cui fanno parte le UIU in parola è stato edificato su terreno a suo tempo identificato al Catasto Terreni del Comune di Prato nel Foglio n° 41, particella 2055.

Ai sensi della Legge n° 122/2010 (conversione del D.L. n° 78/2010) si dichiara:

- ✚ che l'intestazione catastale corrisponde all'attuale proprietà, ovvero Cooperativa Edificatrice, con sede in Prato, C.F. 07504570545, proprietaria per l'interno (1/1);
- ✚ che le planimetrie catastali allegate corrispondono allo stato dei luoghi, ovvero sono conformi a quelle depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Prato;
- ✚ che la rappresentazione grafica della mappa catastale in riferimento alla particella n° 2092 del foglio n° 41 è coerente con lo stato dei luoghi ed essa è correttamente in carico al Catasto Terreni del Comune di Prato a Partita 1 come "aree di enti urbani e promiscui".

G. Dati urbanistici degli immobili.

G.1. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE



Il fabbricato condominiale in parola, e quindi le unità immobiliari oggetto della presente, nel Piano Operativo vigente ricade in area TR.4 – Tessuto Residenziale, con isolati aperti di edilizia pianificata: aggregazione di fabbricati che presentano omogeneità tipologica e di disposizione su lotto, frutto di una pianificazione unitaria – disciplinata, in particolare, dall'art. 75 della N.T.A.

G.2. CONFORMITÀ DEI BENI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Da un punto di vista urbanistico-edilizio, in rapporto soprattutto alla Legge n° 47/85 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, come modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n° 301 (Testo Unico dell'Edilizia), nonché a loro successive modifiche ed integrazioni, la costruzione dell'intero fabbricato e quindi delle UIU in parola, è stata eseguita in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Permesso di Costruire prot. n° 46739 del 18 luglio 2005 (P.E. 2132/2005), rilasciato in data 18 maggio 2007 – per la costruzione di nuovo fabbricato per civile abitazione di n° 30 alloggi;
- Deposito variante ai sensi dell'art. 45 del R.E. prot. n° 37767 del 18 marzo 2010 (P.E. 700/2010);
- Certificato di conformità e contestuale comunicazione di fine lavori prot. n° 37777 del 18 marzo 2010.

In data 2 aprile 2012, è stato depositato Certificato di Abitabilità prot. n° 44392 (ABAG 104/2012).

Allo stato attuale, le unità immobiliari in oggetto, non hanno subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione all'autorità competente del Comune di Prato.

Il sottoscritto Geom. Giacomo Gacci, dichiara pertanto che gli immobili sono da ritenersi normalmente commerciabili e regolari dal punto di vista urbanistico-edilizio.

H. Stato occupazionale degli immobili.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nella disponibilità della curatela.

I. Valutazione.

I.1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA



L'area di cui sorge il fabbricato in oggetto è posta in una zona periferica della città di Prato, con destinazione attuale mista residenziale/produttiva, caratterizzata da edifici di varie tipologie, costruiti e/o ristrutturati globalmente in epoche diverse.

La dotazione di servizi pubblici e di servizi in genere (negozi, uffici pubblici, scuole, mezzi di trasporto pubblici, ecc.), è da ritenersi soddisfacente.

La viabilità della zona è caratterizzata da un modesto traffico veicolare, essendo il fabbricato in oggetto posto in una strada interna caratterizzata per lo più da edifici residenziali; esso è posto nelle vicinanze del Viale Leonardo da Vinci, via di grande scorrimento che mette in comunicazione le zone ovest

ed est della città, ovvero del casello autostradale di Prato ovest dell'Autostrada A11-Firenze/Mare.

Il parcheggio degli autoveicoli nella zona prossima al complesso immobiliare è abbastanza agevole; il lotto in questione è comunque dotato di autorimessa di proprietà esclusiva.

I.2. CONDIZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Secondo le stime preliminari, nel quarto trimestre 2021 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e del 4,0% nei confronti dello stesso periodo del 2020 (era +4,1% nel terzo trimestre 2021).

La crescita tendenziale dell'IPAB si deve sia ai prezzi delle abitazioni nuove (+5,3%, in accelerazione rispetto al +4,0% del trimestre precedente), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano del 3,9%, decelerando lievemente rispetto al terzo trimestre 2021 (era +4,1%).

Questi andamenti si manifestano in un contesto di crescita vivace dei volumi di compravendita (+15,9% l'incremento tendenziale registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale per il quarto trimestre 2021, dopo il +21,9% del trimestre precedente).

Su base congiunturale l'aumento dell'IPAB (+0,1%) è dovuto unicamente ai prezzi delle abitazioni nuove che registrano un incremento dell'1,1% mentre quelli delle abitazioni esistenti rimangono stabili.

In media, nel 2021, i prezzi delle abitazioni aumentano del 2,5% con i prezzi delle abitazioni nuove che fanno registrare un +3,8% e quelli delle abitazioni esistenti (che pesano per oltre l'80% sull'indice aggregato) che crescono del 2,3%.

Rispetto alla media del 2010, primo anno per il quale è disponibile la serie storica dell'IPAB, nel 2021 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 12,8% (-19,8% per le abitazioni esistenti, +7,6% per le nuove).

Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2022 è pari a +1,0% (+0,8% per le abitazioni esistenti e +2,4% per le abitazioni nuove).

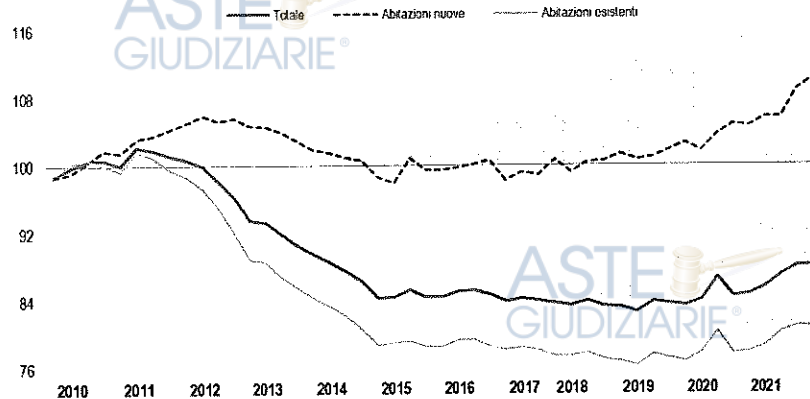
Nel quarto trimestre 2021, si conferma in tutte le ripartizioni geografiche la crescita dei prezzi delle abitazioni su base annua. Il rialzo è particolarmente marcato per le ripartizioni del Nord e per il Centro (+4,4 nel Nord-Ovest; +4,7% nel Nord-Est e +5,0% nel Centro) e più contenuto nel Sud e Isole (+1,3%).

Si registrano tassi di crescita positivi dei prezzi delle abitazioni per tutte le città per quali viene diffuso l'IPAB. A Milano i prezzi delle abitazioni aumentano, su base annua, del 6,1%, in accelerazione rispetto al trimestre precedente (era +3,8%). Segue Roma dove si evidenzia un rialzo tendenziale del +5,2% con un'impennata dei prezzi per le abitazioni nuove (+11,2%). A Torino la crescita si attesta sul +3,1% anch'essa in accelerazione dal +1,8% del trimestre precedente.

In definitiva, nel 2021 i prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie aumentano in media d'anno per il secondo anno consecutivo, registrando la crescita più ampia (+2,5%) da quando (2010) è disponibile la serie storica dell'indice IPAB. L'aumento dei prezzi è particolarmente sostenuto nelle ripartizioni del Nord e nel Centro dove la crescita dei prezzi delle abitazioni nuove rispetto al 2020 è la più alta del paese (+6,5%) dopo la flessione dell'anno precedente (-1,0%). Si conferma, pur in rallentamento, la crescita dei prezzi delle abitazioni di Milano in atto ormai da sei anni. In ripresa anche i mercati di Torino e di Roma, dove si evidenzia il marcato rialzo in media d'anno dei prezzi delle abitazioni nuove.

A tal proposito si veda il grafico che segue:

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)
 I trimestre 2010 – IV trimestre 2021 (base 2010=100)



1.3. CRITERIO DI STIMA

Il bene è stato valutato adottando il criterio di STIMA COMPARATIVA o SINTETICA, basato sull'accertamento dei prezzi medi di mercato esistenti e applicati nella zona, per unità immobiliari simili, libere da persone, cose e gravami e per uguali parametri tecnici di comparazione. In particolare il parametro tecnico utilizzato è il metro quadro di superficie commerciale derivante dalla superficie lorda coperta (stima monoparametrica).

I prezzi, riferiti al suddetto parametro, sono stati desunti:

- dalla mia personale esperienza basata sulla pratica professionale in ambito estimativo;
- dalle ricerche indirizzate verso le pubblicazioni locali specializzate nel settore e i pareri di vari operatori immobiliari;
- dalla consultazione delle banche dati disponibili tra le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio;
- dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare".

In particolare, inoltre, sulle pubblicazioni locali e sui siti internet specializzati, è stata fatta un'accurata ricerca di quelli che in gergo estimativo vengono denominati "comparabili dinamici", ovvero immobili, con le stesse caratteristiche costruttive e di localizzazione, oltre che di taglio e di stato di conservazione, offerti sul mercato reale delle compravendite immobiliari (*asking price*), che quindi forniscono un dato diretto sull'andamento e sulle quotazioni dello stesso. I dati raccolti sono stati elaborati e trattati nel prospetto che segue:

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{comm} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€/mq]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
1	25/08/2021	via Matteo degli Organi	Ottimo/Ristrutturato	Annuncio	83,50	1.85.000,00	2.215,57	1,00	83,50	-10,25	105,27
2	19/05/2021	via Matteo degli Organi	Ottimo/Ristrutturato	Annuncio	72,75	1.65.000,00	2.268,04	1,00	72,75	42,21	1.781,85
3	11/03/2021	Galciano	Nuove/In costruzione	Annuncio	98,00	215.000,00	2.193,88	1,00	98,00	-31,95	1020,91

Valore medio unitario	€/mq	2225,83
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	31,13
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	2256,96
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	2194,69
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		0,90
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	2222,22
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	2000,00

Con la stessa metodologia sono stati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Prato – Servizio di Pubblicità Immobiliare, altri "comparabili dinamici", relativi ad immobili recentemente compravenduti


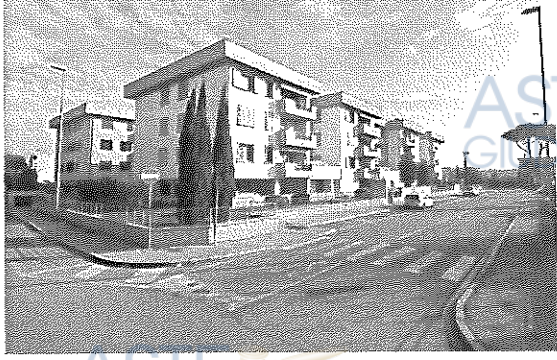

(selling price), raccogliendo ed elaborando i dati nel prospetto che segue:

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{compr} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€/mq]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
A	07/09/2020	via Rolando Caccioli, 27	Ottimo/Ristrutturato	Compravendita	102,81	239.549,89	2.330,07	1,10	113,09	115,11	13250,49
B	24/05/2021	via Rolando Caccioli, 29	Ottimo/Ristrutturato	Compravendita	90,67	208.000,00	2.294,03	1,10	99,74	79,07	6252,63
C	17/12/2020	via Rolando Caccioli, 12	Ottimo/Ristrutturato	Compravendita	88,09	178.000,00	2.020,78	1,00	88,09	-194,18	37707,56

Valore medio unitario	€/mq	2214,96
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	138,09
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	2353,05
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	2076,86
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		1,00
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	2078,85
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	2078,85

POSIZIONE COMPARABILI



<p>COMPARABILE A - Dati immobile</p> <p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.16 Par.2160 Sub.46 (oltre accessori) Superficie Totale: 94 m² Superficie Totale escluse aree scop.: - Categoria/Qualità: A/2-Abitazioni tipo civile Consistenza: 5 vani Classe: 4 Indirizzo: Via Rolando Cacioli, snc Rendita: 568,10 Euro Piani: 1</p>	<p>COMPARABILE A - Street view</p>  <p>Atto Rep. n° 53.430 del Notaio D'AMBROSI del 07/09/2020</p>
<p>COMPARABILE B - Dati immobile</p> <p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.16 Par.2160 Sub.64 (oltre accessori) Superficie Totale: 85 m² Superficie Totale escluse aree scop.: - Categoria/Qualità: A/2-Abitazioni tipo civile Consistenza: 4 vani Classe: 4 Indirizzo: Via Rolando Cacioli, 29 Rendita: 454,48 Euro Piani: 2</p>	<p>COMPARABILE B - Street view</p>  <p>Atto Rep. n° 547 del Notaio DI CERBO del 24/05/2021</p>
<p>COMPARABILE C - Dati immobile</p> <p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.16 Par.2092 Sub.25 (oltre accessori) Superficie Totale: 83 m² Superficie Totale escluse aree scop.: 80 m² Categoria/Qualità: A/2-Abitazioni tipo civile Consistenza: 5,5 vani Classe: 3 Indirizzo: Via Rolando Cacioli, 12 Rendita: 525,49 Euro Piani: 2</p>	<p>COMPARABILE C - Street view</p>  <p>Atto Rep. n° 6.208 del Notaio D'AGLIANA del 17/12/2020</p>

Inoltre per avere un riscontro basato anche sui valori disponibili nelle banche dati immobiliari, i cosiddetti "comparabili statici", si è proceduto utilizzando come fonte quella offerta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, che nel caso specifico offre riscontri per il Comune di Prato, e quella offerta da "Il Borsino Immobiliare", con riferimento alla zona.

Dati anno 2021	Provincia	Comune	Fascia/Zona	Codice zona	Microzona cat.	
Semestre 2	Prato	Prato	Suburbana	E4	6	
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE MERCATO MEDIO (euro/mq)	SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX		MEDIA	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2150	L	1975	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1900	L	1650	L
Dati dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare"						
Città	Zona	In stabili di qualità superiore alla media		SUPERFICIE (L/N)		
		VALORE MERCATO (euro/mq)				
Prato	Periferica	MIN	MAX	L		
		1756	2194			

I valori raccolti dalle varie fonti sono stati dal sottoscritto opportunamente corretti e ponderati per l'immobile oggetto di stima con particolare riguardo alla tipologia costruttiva, alla vetustà, al grado di manutenzione e tenendo conto delle qualità estrinseche e intrinseche del bene da stimare, il profilo statico, architettonico e costruttivo dello stesso.

Pertanto tenuto conto:

- che la superficie lorda commerciale determinata è pari a circa mq 87,00, come indicato al paragrafo C.1;
- che oggetto di stima è l'intera piena proprietà dei beni;
- che l'unità immobiliare è libera;
- che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Prato e la zona ove ricade l'immobile oggetto di stima indica per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.800,00 a €/mq 2.150,00 (media €/mq 1.975,00) e per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.400,00 a €/mq 1.900,00 (media €/mq 1.650,00);
- che le Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare" indicano per abitazioni di qualità superiore alla media di zona valori da €/mq 1.756,00 a €/mq 2.194,00;
- che sentito operatori del mercato immobiliare e riferendosi alla mia esperienza personale e conoscenza dello stesso, studiato anche sulla base dei "comparabili dinamici" raccolti, ho appurato che abitazioni assimilabili a quella di cui trattasi vengono mediamente poste in vendita con prezzi da €/mq 2.000,00 a €/mq 2.200,00;

ritengo equo valutare il più congruo valore di mercato unitario di immobili simili a quello in oggetto pari a €/mq 2.000,00, riferito alla superficie lorda commerciale.

J. Valore degli immobili.

Sulla base di quanto sopra esposto si ricava il seguente valore venale degli immobili:

mq 87,00 x €/mq 2.000,00 = € 174.000,00

LOTTO 5/LASTRUCCIA

VALORE (arrotondato)

€ 175.000,00 (euro centosettantacinquemila/00)

K. Formazione del lotto 5/LASTRUCCIA con confini e dati catastali

Intera quota del diritto di piena proprietà di una unità immobiliare a uso civile abitazione, posta al piano terzo, con ingresso dalla porta a destra per chi arriva al piano dal vano scala condominiale posto in corrispondenza del civico 16, a cui si accede dalla pubblica via Rolando Caciolli tramite vialetto condominiale (interno 6). I vani principali che la costituiscono sono in totale n° 3 (soggiorno/pranzo e n° 2 camere da letto), oltre cucinotto, servizio igienico, ripostiglio e disimpegno zona notte, ovvero un terrazzo posto sul fronte della costruzione e prospiciente la pubblica via. Completa il lotto una unità immobiliare a uso autorimessa, posta al piano terra, costituita da un solo vano avente superficie utile di mq 13; trattasi esattamente della quattordicesima unità immobiliare a destra per chi percorre lo spazio di manovra che si diparte dalla pubblica via Rolando Caciolli, entrando in corrispondenza del civico 20. Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 87,00.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato i beni sono distinti nel Foglio n° 41, dalla p.Illa 2092/sub 15, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani catastali, Superficie Catastale Totale mq 82, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 79, Rendita Catastale Euro 429,95 (appartamento) e dalla p.Illa 2092/sub 47, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq 13, Superficie Catastale mq 14, Rendita Catastale Euro 84,60 (autorimessa).

Il tutto è pervenuto in forza di atto di divisione rogato Dott. Carlo Pasquetti, notaio in Prato, in data 26 marzo 2010, Rep. n° 27.236, Racc. n° 9.461, registrato a Prato e ivi trascritto il 16 aprile 2010 al n° 2.408 di R.P., e precedente atto di convenzione per la concessione del diritto di proprietà rogato Dott. Carlo Pasquetti, notaio in Prato, in data 25 ottobre 2007, Rep. n° 25.323, registrato a Prato e ivi trascritto.

CONFINI: (riferiti all'intera consistenza immobiliare) distacco da via R. Caciolli, parti comuni su più lati, proprietà o loro aventi causa, proprietà o loro aventi causa, proprietà o loro aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

PREZZO BASE D'ASTA = € 175.000,00 (euro centosettantacinquemila/00)

La presente perizia viene prodotta in un originale corredato degli allegati, uno dei quali privo di ogni riferimento alla società fallita e depositata tramite PCT.

Il tutto a evasione dell'incarico affidatomi pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Prato, 30 giugno 2022

ASTE GIUDIZIARIE

L'Esperto Estimatore
Geom. Giacomo Gacci
 (firma digitale)

ASTE GIUDIZIARIE

Allegati:

1. documentazione fotografica (allegato "A");
2. documentazione catastale (allegato "B");
3. atti di provenienza della proprietà (allegato "C");
4. atti edilizi (allegato "D").

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE