

TRIBUNALE DI PRATO

Fallimento n. **26/2020 R.F.:** [REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott.ssa Stefania BRUNO**

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

Perito: geom. Leonardo COPPI

0000000000000

LOTTO 1 Mercato Nuovo - PRATO - via Bologna 66/16

Autorimessa: foglio **37** - particella **433 sub 80**

LEGENDA

1° Quesito - Descrizione immobile	pag.	2-3
Calcolo superficie netta	pag.	3
Confini	pag.	3-4
Rappresentazione Catastale	pag.	4-5
Attestato Certificazione Energetica	pag.	5
Tabelle millesimali	pag.	5
2° Quesito - Visure ipotecarie	pag.	5-8
3° Quesito - Verifica corrispondenza catastale	pag.	8
4° Quesito - Indicazione urbanistica	pag.	8
5° Quesito - Conformità edilizia	pag.	8-9
6° Quesito - Vendita in unico lotto	pag.	9
7° Quesito - Stato libero o occupato	pag.	9
8° Quesito - Vincoli	pag.	9
9° Quesito - Valutazione	pag.	9-11

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 ospitante l'autorimessa in oggetto è composto da sette piani fuori terra con destinazione a civile abitazione oltre due piani interrati destinati ad autorimesse e locali accessori, è ubicato in Prato in una corta diramazione di via Bologna che si collega direttamente con la Piazza Mercato Nuovo, questa a sua volta attestante sul viale Galileo Galilei; l'edificio dista poco più di un centinaio di metri da Piazza Ciardi, dall'inizio del centro storico cittadino e dalla stazione ferroviaria di Prato Porta al Serraglio.

L'immobile è stato edificato una quindicina di anni fa con una struttura in cemento armato, solai in latero-cemento gettati in opera od a lastre quelli dei piani interrati; tamponature dei piani fuori terra in laterizio coibentato intonacato comprendente parti a riquadri in cemento, tinteggiate con due diverse tonalità di colore.

Sul lato sinistro, per chi guarda il fabbricato dalla strada, un cancello carrabile, contraddistinto dal numero civico 66/16 di via Bologna, permette di accedere ad una rampa, la quale scende fino al piano primo interrato e prosegue poi fino al secondo piano interrato, ove è ubicata l'autorimessa in oggetto.

Tale autorimessa è posizionata nell'angolo destro tergale per chi proviene dalla rampa carrabile e dopo il confinante vano scale a servizio dei piani superiori; ha pianta quasi rettangolare con dimensioni di ml.5,23 circa sulla parete sinistra e di ml.5,10 circa sulla parete destra, ciò dovuto ad un rientro della parete tergale; la larghezza è di ml.3,88 con altezza di ml.2,48 circa; subito a destra della porta basculante è posto un grosso pilastro non attaccato alla parete laterale, un altro grosso pilastro con dimensioni di ml.0,94x0,58 circa è presente nella parte finale destra ma staccato dalle pareti.

Il pavimento è in cemento al quarzo, pareti in laterizio intonacate e tinteggiate; il locale è dotato di impianto elettrico; all'inizio della parete laterale destra è presente un attacco e scarico acqua; porta basculante in lamiera stampata zincata.

SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA

La superficie calpestabile netta risulta di mq. 19,12

CONFINI

Corsia a comune su due lati, particella 433 sub 79, particella

433 sub 85 del foglio 37, s.s.a.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato

Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato

l'autorimessa risulta individuata sul foglio di mappa **37** dalla

particella:

- **433 sub 80**, via Bologna, piano secondo interrato, categoria C/6, classe sesta, consistenza mq.20, superficie catastale mq.22 e rendita di Euro 151,84

ciò a seguito di variazione toponomastica del 20/11/2014 n.10407.1/2014 protocollo n. PO0054717; variazione nel classamento del 04/10/2007 n.4484.1/2007 protocollo n. PO0105517; variazione quale unità afferente edificata su area urbana del 02/08/2007 n. 3686.1/2007 protocollo n. PO0089080; in precedenza proveniente dalle unità sopresse individuate dalle particelle 406, 122, 256, 121 sub 501 e 152 sub 502, come risulta dal certificato storico catastale.

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 sub da 41 a 82 della particella 433.

- 433 sub 84 (vano scala) a comune dei sub 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

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'autorimessa non è soggetta per sua natura e destinazione 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.

TABELLE MILLESIMALI

L'autorimessa fa parte del Condominio Piazza Mercato Nuovo via Bologna 66/15 a seguito di quanto fornito dall'Amministrazione di Condominio gestita dallo [REDACTED] risulta che all'autorimessa, individuata dalla particella 433 sub 80, spettano i seguenti millesimi:

tabella generale A = millesimi 1,86

tabella autorimesse = millesimi 21,06

tabella secondo piano interrato = millesimi 39,95

tabella scale = millesimi 6,17

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 30/08/2021, 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 [redacted]

Cooperativa a Responsabilità 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 [redacted]

subentrava ai venditori negli impegni assunti con l'atto
d'obbligo unilaterale con il Comune di Prato notaio De Luca
trascritto il 10/07/2004 al n.5207 R.P. del 07/06/2004
rep.143175/17207

- nota iscrizione n. 3744 R.P. del 22/10/2004

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo edilizio con atto [REDACTED]
[REDACTED] del 15/10/2004 rep.144009/17477 a favore
[REDACTED] contro
Cooperativa [REDACTED] à Cooperativa a

Responsabilità 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] ca del 17/06/2008
rep.151289/20143..... ***l'autorimessa, oggetto di
perizia, è descritta alla unità negoziale 8
dell'annotazione (immobile n.87), individuata dalle
particelle 433 sub 80, risulta gravata 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..... ***l'autorimessa, oggetto di***

perizia, è descritta alla unità negoziale 3 dell'annotazione (immobile n.40), individuata dalle particelle 433 sub 80, risulta gravata 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 ██████████ - Società Cooperativa in Liquidazione contro ██████████ Società Cooperativa in Liquidazione

3° Quesito - I dati catastali e la planimetria della unità immobiliare in oggetto è conforme allo stato di fatto e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale.

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 oggetto, 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 della unità immobiliare in esame e quanto risulta dai titoli autorizzativi, il sottoscritto non ha constatato particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne ed esterne.

6° Quesito - L'autorimessa è da vendere in unico lotto.

7° Quesito - L'autorimessa è libera da persone, sono presenti due armadietti rivestiti in laminato finto legno senza alcun valore commerciale.

8° Quesito - Non esistono vincoli particolari.

9° Quesito - La metodologia seguita per la determinazione del valore 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.

Nell'area attorno al fabbricato, ospitante l'autorimessa in oggetto, e nelle sue vicinanze coesistono immobili abitativi con porzioni commerciali e direzionali, edificati negli ultimi venti/trenta anni a seguito della demolizioni di vecchi immobili industriali; sono altresì presenti altri immobili abitativi risalenti a prima della guerra, in parte ristrutturati nel corso del tempo, ed anche vecchi magazzini oramai dismessi.

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; il tutto a pochissima distanza dal centro storico.

Tenuto conto delle caratteristiche della unità immobiliare 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'autorimessa
come qui di seguito descritto.

Superficie commerciale netta = mq. 19,12

Valore al metroquadrato di superficie netta= Euro 1.000,00

VALORE COMPLESSIVO

Mq. 19,12 x Euro 1.000,00/mq. = **Euro 19.100,00** (diciannove
migliaia/00) compreso arrotondamento.

li 08 settembre 2021

Il Perito
(Geom. Leonardo COPPI)

Allegati:

- quattro foto della autorimessa ed accesso
 - planimetria catastale dell'autorimessa
 - visura storica catastale
- =====