

**TRIBUNALE DI PRATO**Fallimento n. **26/2020 R.F.:** [REDACTED]Giudice Delegato: **Dott. Enrico CAPANNA**Curatori: Dott. Stefano CONTI – Dott.ssa Elisabetta FAGGIPerito: geom. Leonardo COPPI

00000000000000

**LOTTO 20 Mercato Nuovo - PRATO via Bologna 66/15****Abitazione:** foglio **37** - particella **433 sub 33****LEGENDA**

<u>1° Quesito</u> - Descrizione immobile	pag.	2-5
Calcolo superficie netta e commerciale	pag.	5-6
Confini	pag.	6
Rappresentazione Catastale	pag.	6-7
Attestato Certificazione Energetica	pag.	7
Tabelle millesimali	pag.	7
<u>2° Quesito</u> - Visure ipotecarie	pag.	7-10
<u>3° Quesito</u> - Verifica corrispondenza catastale	pag.	10
<u>4° Quesito</u> - Indicazione urbanistica	pag.	10
<u>5° Quesito</u> - Conformità edilizia	pag.	11
<u>6° Quesito</u> - Vendita in unico lotto	pag.	11
<u>7° Quesito</u> - Stato libero o occupato	pag.	11-12
<u>8° Quesito</u> - Vincoli	pag.	12
<u>9° Quesito</u> - Valutazione	pag.	12-14

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, nel quale trova posto l'appartamento in oggetto, è ubicato in una corta diramazione di via Bologna, la prima sul lato sinistro per chi da via Cesare Battisti prosegue verso Piazza Ciardi, che si collega alla grande Piazza Mercato Nuovo e da questa al viale Galilei; il fabbricato si trova a poco più di un centinaio di metri dall'inizio del centro storico di Prato e dalla stazione ferroviaria di Prato-Porta al Serraglio.

Tale fabbricato, ubicato sul lato sinistro della strada, è composto da sette piani fuori terra oltre due piani interrati, comprende quaranta unità abitative disposte ai vari piani, vi si accede dalla via Bologna 66/15 tramite cancello pedonale, posto sul lato sinistro dell'edificio per chi guarda dalla strada, dal quale tramite vialetto si arriva al vano scale, ubicato in posizione centrale sul lato sinistro del fabbricato.

L'immobile è stato edificato una quindicina di anni fa, presenta una struttura in cemento armato, solai in latero-

cemento gettati in opera, solaio a copertura del piano interrato in lastre prefabbricate; muratura esterna coibentata ed intonacata; pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate; la facciata è rivestita parzialmente in senso orizzontale e verticale con fasce di mattonelle di grande formato di colore giallo senape.

L'abitazione in oggetto (interno 33) è posta al piano quinto, la prima a destra degli ascensori rispetto a chi sale le scale, risulta composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e piccolo terrazzo.

Dal portoncino blindato posto sul corridoio scale si accede all'interno in una stretta zona ingresso della larghezza di ml. 1.57x1,25 circa direttamente aperta sul soggiorno, il quale ha forma rettangolare e dimensioni di ml. 5,15x3,49 circa, nella parte finale della parete destra, per chi entra dal vano scale, e dopo la porta della camera è ubicato l'angolo cottura con parete rivestita in mattonelle di ceramica per un'altezza di ml. 1,60 circa; sulla parete perimetrale esterna, opposta alla porta d'ingresso, si apre una finestra.

Sulla parete a destra, sempre per chi entra dalle scale, sono ubicate:

- la porta di un bagno avente dimensioni massime di ml. 2,76x1,94 circa ma occupato nell'angolo sinistro tergale da un grosso ringrosso della muratura e da altro molto più piccolo posto a metà della parete destra, che diminuiscono la sua superficie a mq. 4,77 circa; il bagno è dotato di impianto di

aspirazione forzata a funzionamento elettrico; le pareti presentano un rivestimento in mattonelle di ceramica 25x33 di colore chiaro per un'altezza di ml.2,27 circa; sanitari in porcellana bianca con rubinetteria a miscelatore comprendenti wc, bidet, lavandino e doccia; è presente radiatore scaldasalviette a parete;

- prima della zona angolo cottura è posizionata la porta della camera avente dimensioni di ml. 3,67 circa in lunghezza ed in larghezza di ml. 2,80 lato parete bagno che si restringe a ml. 2,57 circa sulla parete esterna a causa di un ringrosso della muratura nella parte finale della parete lato soggiorno; la camera è dotata di portafinestra di accesso ad un piccolo terrazzo, in parte coperto dal soprastante e delimitato da parapetto in cemento, avente dimensioni massime di ml.2,10x2,40 circa ed una superficie di mq.4,76 circa, in parte occupato sul lato destro da un ringrosso della muratura ove al suo fianco sono presenti un pilozzo con attacco e scarico acqua e la caldaia pensile del riscaldamento.

Le finiture dell'appartamento comprendono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimento in gres ceramico 33x33 di colore chiaro nel soggiorno e nella camera, mentre nel bagno è presente un pavimento 30x30 di colore grigio sfumato; pavimento del terrazzo in mattonelle tipo cotto; zoccolino battiscopa in ceramica di colore uguale al pavimento; rivestimento delle pareti del bagno in mattonelle di ceramica

25x33 fino ad un'altezza di ml.2,27 circa; rivestimento della parete angolo zona cottura in mattonelle 20x20 per un'altezza di ml.1,60 circa; sanitari in porcellana bianca comprendenti doccia, bidet, wc e lavandino con rubinetteria a miscelatore; infissi esterni in legno finitura noce scuro corredati di vetri termici e con avvolgibili in pvc di colore chiaro; l'impianto di riscaldamento è singolo a metano con caldaia pensile ubicata nel terrazzo a destra della porta della camera, radiatori in alluminio preverniciato; nel terrazzo è presente un piccolo pilozzo con attacco e scarico acqua; l'impianto elettrico è posto sotto intonaco corredato di quadro generale e salvavita oltre che di videocitofono, interruttori e placche in polimero nero; esiste predisposizione impianto per aria condizionata; porte interne in legno finitura noce, portoncino d'ingresso blindato con pannello faccia vista finitura noce.

#### SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA

La superficie calpestabile interna dell'abitazione, al netto di tutte le murature, risulta così suddivisa:

- ingresso- soggiorno = mq. 19,93
- camera = mq.9,97
- bagno = mq.4,77
- terrazzo = mq.4,76

La superficie totale calpestabile dell'abitazione assomma a mq.34,67 con altezza di ml. 2,70 oltre a mq. 4,76 di terrazzo.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

mq.34,67(abitazione) + mq.4,76x0,30(terrazzo) = mq. 36,09

CONFINI

vano scale, particella 433 sub 32, particella 433 sub 34 del foglio di mappa 37, s.s.a.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato l'abitazione risulta individuata sul foglio di mappa **37** dalla particella:

- **433 sub 33**, via Bologna 66/15, piano quinto, categoria A/2, classe quarta, consistenza tre vani, superficie catastale mq.44 e mq.42 escluso aree scoperte, rendita di Euro 340,86

ciò a seguito di variazione toponomastica del 11/06/2020 n.4671.1/2020 pratica n. PO0013154; variazione toponomastica del 20/11/2014 n.10360.1/2014 pratica n.PO0054670; variazione nel classamento del 02/10/2007 n.4420.1/2007 pratica n. PO0104389; variazione quale unità afferente edificata su area urbana del 02/08/2007 n.3686.1/2007 pratica n. PO0089080; prima proveniente dalle unità soppresse individuate dalle particelle 406, 122, 256, 121 sub 501 e 152 sub 502.

I beni comuni non censibili sono individuati sul foglio di mappa 37 dalle particelle:

- 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

- 433 sub 87 (vialetto di accesso e verde) a comune dei subalterni da 1 a 60 della particella 433

#### ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento 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, risulta che per l'appartamento è stato redatto in data 05/08/2022 il relativo Attestato di Prestazione Energetica [REDACTED] dell'Ordine degli Ingegneri di Prato, da cui risulta che ricade in classe energetica G e che tale Attestato è stato inviato al Siert della Regione Toscana in data 05/08/2022 con l'identificativo 0000516797.

#### TABELLE MILLESIMALI

L'unità immobiliare fa parte del Condominio Piazza Mercato Nuovo via Bologna 66/15 a seguito di quanto fornito dall'Amministrazione di Condominio, gestita dallo [REDACTED]

[REDACTED] risulta che all'appartamento individuato dalla particella 433 sub 33 spettano i seguenti millesimi:

tabella generale A = millesimi 14,55

tabella appartamenti = millesimi 15,96

tabella scale = millesimi 21,08

**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 11/07/2022 risulta quanto segue:

nominativo:

- nota trascrizione n.7832 del 22/10/2004

Con atto di compravendita del 15/10/2004

rep.144006/17475 la Cooperativa

Limitata acquistava da

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 del 15/10/2004

rep.144008/17476 la Cooperativa Edificatrice

acquistava da

elia...ente

urbano in Prato Piazza della Gualchierina....Catasto Fabbricati, foglio di mappa 37, particelle 120 sub 501.....in tale atto la Cooperativa Elios subentrava ai venditori negli impegni assunti con l'atto d'obbligo unilaterale con il Comune di Prato

██████ 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 con atto ████████ del 15/10/2004

rep.144009/17477 a favore ████████

██████ contro Cooperativa Edificatrice ████████

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

Bologna .....Catasto 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 ████████ del 17/06/2008

rep.151289/20143..... ***l'abitazione oggetto di perizia è***

***descritta alla unità negoziale 8 dell'annotazione (immobile***

***n.25), individuata dalla particella 433 sub 33, 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 ████████ del 30/12/2009

rep.153085/21078 a favore ████████

██████ e contro ████████

Cooperativa ..... ***l'abitazione oggetto di perizia è descritta alla unità negoziale 3 dell'annotazione (immobile n.63), individuata dalla particella 433 sub 33, 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 [REDACTED]

Liquidazione contro [REDACTED]

Cooperativa in Liquidazione

**3° Quesito** - I dati catastali e la planimetria dell'abitazione è conformi allo stato di fatto e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale; *si riscontra solamente e si presume per un mero errore materiale che l'angolo cottura nel soggiorno è stato posizionato, rispetto a chi entra dal vano scale, sulla parete sinistra anziché sulla destra ove realmente si trova.*

**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 esame, 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 delle unità immobiliari in esame e quanto risulta dai titoli autorizzativi, il sottoscritto non ha constatato particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne ed esterne, si riscontra solamente e si presume per un mero errore materiale di rappresentazione grafica che l'angolo cottura nel soggiorno è stato posizionato, rispetto a chi entra dal vano scale, sulla parete sinistra anziché sulla destra ove realmente si trova.

Si fa presente che la camera è individuata nei grafici come "camera singola".

**6° Quesito** - L'abitazione è da vendere in un unico lotto.

**7° Quesito** - L'abitazione è stata oggetto in data 16/02/2005 di

atto di prenotazione fra la [REDACTED] ed [REDACTED]  
[REDACTED], successivamente in data 25/10/2007  
rimasta intestata solo [REDACTED]

Attualmente l'abitazione è occupata dalla sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] a seguito di contratto di locazione  
intervenuto con la sig.ra [REDACTED] in data 01/11/2017,  
registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato in data 02/11/2017  
al n. 7275, avente la durata di anni quattro con inizio dal  
01/11/2017 fino al 31/10/2021 che si intenderà rinnovato per  
altri quattro anni nell'ipotesi in cui la parte locatrice non  
comunichi disdetta ai sensi dell'art.3, comma 1 della Legge  
09/12/1998 n.431 da recapitare almeno sei mesi prima della  
scadenza.

L'abitazione risulta arredata come da elenco riportato nel  
contratto; il canone di locazione è stato convenuto fra le parti  
nella somma di Euro 6.600,00 annui da corrispondere in rate  
mensili di Euro 550,00 da pagarsi entro il quindicesimo giorno  
del mese.

**8° Quesito** – Non esistono vincoli particolari salvo quello locativo  
di cui al precedente Quesito 7°.

**9° Quesito** - La metodologia seguita per la determinazione del  
valore dell'appartamento 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.

Il fabbricato si trova ubicato in una zona a destinazione residenziale ove coesistono fabbricati edificati negli ultimi venti/trenta anni a seguito della demolizioni di vecchi immobili industriali ed anche immobili risalenti all'ante guerra solo in parte ristrutturati nel corso del tempo e comprendenti anche vecchi magazzini dismessi; il tutto ubicato a poche centinaia di metri dalle antiche mura del centro storico di Prato. 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; nelle vicinanze sono ubicati anche esercizi commerciali, supermercati e servizi vari.

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'appartamento come qui di seguito descritto.

Superficie commerciale netta = mq. 36,09

Valore al metroquadrato di superficie netta = Euro 2.300,00

VALORE COMPLESSIVO

mq.36,09 x Euro 2.300,00/mq. = **Euro 83.000,00** (ottanta-  
tremila/00) compreso arrotondamento.

-----

Li 05 agosto 2022

Il Perito  
(Geom. Leonardo COPPI)

Allegati:

- otto foto dell'abitazione
  - planimetria catastale dell'abitazione
  - visura storica catastale
  - Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione
- =====