

TRIBUNALE DI PRATOFallimento n. **24/2020 R.F.**Giudice Delegato: **Dott.ssa Raffaella BROGI**Curatori: Dott. Stefano CONTI – Dott.ssa Elisabetta FAGGIPerito: geom. Lucia Aldrovandi

0000000000000

LOTTO 4 Matteotti**CALENZANO – Viale Giacomo Matteotti 7****Appartamento:** foglio di mappa **65** - particella **1124 sub 724****Autorimessa:** foglio **65** - particella **1124 sub 598****LEGENDA**

<u>1° Quesito</u> - 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
<u>2° Quesito</u> - Visure ipotecarie	pag.	10-13
<u>3° Quesito</u> – Verifica corrispondenza catastale	pag.	13
<u>4° Quesito</u> – Indicazione urbanistica	pag.	13
<u>5° Quesito</u> – Conformità edilizia	pag.	13-14
<u>6° Quesito</u> – Vendita in unico lotto	pag.	14



7° Quesito – Stato libero o occupato	pag.	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'ampia 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 Giacomo Matteotti, è posto al piano terzo, individuato dall'interno 8, di fronte a chi sale le scale ed accanto all'ascensore, risulta composto da soggiorno, cucina, due vani, disimpegno, due bagni e ripostiglio; quale pertinenza è compresa un'autorimessa con annessa cantina posta al piano seminterrato, la prima a sinistra per chi esce dal vano scale.

Dal portoncino d'ingresso si entra nel soggiorno avente forma irregolare ed una superficie di mq.25,76 circa, presenta una parte stretta in corrispondenza del portoncino d'ingresso per poi allargarsi con una figura rettangolare al centro e restringersi nella porzione a sinistra, sempre per chi entra, ove trova posto l'ingresso alla cucina ed al disimpegno della zona notte; il soggiorno è dotato di una finestra posta proprio di fronte al portoncino d'ingresso ed altra finestra ubicata nella parte più larga del soggiorno; sulla parete subito a destra per chi entra dalle scale è posta la caldaia pensile.

La cucina, avente forma a trapezio, ha una superficie di mq. 5,71 circa, è dotata di finestra, presenta la parete della zona angolo cottura rivestita da mattonelle di ceramica 20x20 per un'altezza di ml.,1,60 circa ed ove è presente un ringrosso della muratura nell'angolo a destra della porta.

La zona notte è composta da un corridoio delle dimensioni di ml.4,96x1,08 circa sul quale si aprono sul lato sinistro le porte di accesso: 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 20x25, avente dimensioni di ml.2,39x1,11 circa che diminuiscono a ml.1,02 circa sul lato soggiorno per la presenza di un ringrosso della muratura; ad un piccolo ripostiglio delle dimensioni di ml.1,25x1,12 circa dotato di attacco per lavatrice.

Sul lato destro del disimpegno trovano posto: una camera con forma a trapezio della superficie di mq.9,43 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 avente una superficie di mq.4,86 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 trapezoidale irregolare, avente una superficie di mq.14,87 circa e dotata di finestra.

Le finiture interne dell'abitazione comprendono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; il pavimento è in monocottura 33x33 di colore grigio sfumato in tutti i vani ad eccezione del bagno grande ove è presente un pavimento 20x20; zoccolino battiscopa in legno; parziale rivestimento in mattonelle 20x20 circa nella cucina sul lato angolo cottura per un'altezza di ml.1,60 circa; nel bagno grande è presente un rivestimento in mattonelle di ceramica 16x32 con altezza di ml.2,00 e fascia di rigiro di colore arancio, nel bagno piccolo rivestimento 20x20 di colore chiaro con altezza di ml.2,00 circa; porte interne in legno e portoncino blindato tutte 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 posti 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, posta subito a sinistra per chi esce dal vano scale, ha forma di trapezio presenta una larghezza di ml.2,88 circa ed una lunghezza di ml.6,02 circa sulla parete sinistra e di ml.5,63 circa su quella destra; sulla parete tergale si apre una porta che permette di accedere ad una cantina avente dimensioni di ml.3,06x1,70 circa, 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 dell'abitazione è stondata)* risulta così suddivisa:

- soggiorno = mq. 25,76

- cucina = mq. 5,71



- disimpegno = mq. 4,96

- bagno senza finestra = mq.2,58

- ripostiglio = mq. 1,40

- camera = mq.9,43

- bagno = mq.4,86

- camera = mq. 14,87

- autorimessa = mq. 16,83

- cantina = mq.5,20

La superficie totale calpestabile dell'abitazione assomma a mq. 69,57 con altezza di ml.2,80; l'autorimessa occupa una superficie di mq. 16,83 oltre a mq.5,20 di cantina ambedue aventi un'altezza di ml. 2,43 circa.

SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

mq. 69,57(abitazione) + mq. 16,83x0,50(autorimessa) + mq.5,20x0,25 (cantina) = mq. 79,28

CONFINI

Appartamento: aree scoperte a comune su due lati, vano scale, particella 1124 sub 907 del foglio di mappa 65, s.s.a.

Autorimessa e cantina: corsia di manovra, vano scale, particelle 1124 sub 599 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 risulta individuato sul foglio di mappa **65** dalla particella:



- **1124 sub 724**, viale Giacomo Matteotti 7, piano terzo, categoria A/2, classe quinta, consistenza 5,5 vani, superficie catastale di mq. 87 e di mq. 87 escluse aree scoperte, rendita di Euro 610,71 (*per quanto riguarda l'abitazione*) ciò a seguito di 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 derivante da vari immobili soppressi come risulta dalla visura storica.

- **1124 sub 598**, viale Giacomo Matteotti 35, piano seminterrato, categoria C/6, classe quinta, consistenza mq.22, superficie catastale di mq.21 e rendita di Euro 161,34 (*per quanto riguarda l'autorimessa ed annessa 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 11/01/2022, a firma [redacted] all'Ordine degli [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 11/01/2022 con l'identificativo 0000430628 (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 con annessa cantina fanno parte del Condominio Valmarina amministrato dalla società [REDACTED] a seguito di quanto fornito da questa ultima risulta che all'abitazione, individuata dalla particella 1224 sub 724, ed all'autorimessa e cantina, individuate dalla particella 1224 sub 598, spettano i seguenti millesimi:

- spese generali = millesimi 6,41 (abitazione - sigla 7/8)
- spese scala millesimi 83,83 (abitazione - sigla 7/8)
- spese generali = millesimi 0,31 (autorimessa - sigla box 2 2/33)

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 18/01/2022, 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 [REDACTED]

per la quota 3667/10000, alla [REDACTED]

Edificatrice per la quota di 2056/10000 ed alla Cooperativa

Edificatrice [REDACTED] 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'abitazione descritta alla unità negoziale n.14 dell'annotazione individuata dalla particelle 1124 sub 724 risulta gravata da ipoteca di Euro 255.000,00 di cui Euro 170.000,00 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 Edificatrice [REDACTED] varie unità

immobiliari ubicate in Comune di Calenzano in viale G.Matteotti.....

fra le quali le particella 1124 sub 724 e 1124 sub 598 del foglio di

mappa 65.....

- annotazione n. 245 R.P. del 21/02/2013

restrizione beni di cui alla iscrizione n.4927 R.P. del 24/11/2005, con

atto [REDACTED] del 08/02/2013 rep.78291/15349 viene cancellata

la iscrizioni ipotecaria su due unità, fra cui la particella **1124 sub 598**

del foglio 65 elencata nella **unità negoziale 1 individuata come**

immobile n.2....ricadente nella quota n.12 dell'atto di frazionamento

di cui all'annotazione n.1303 R.P. del 06/07/2010.

- 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] 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] Cooperativa in Liquidazione.....contro Cooperativa Edificatrice [REDACTED]

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 vecchio televisore, due poltroncine con ruote; uno specchio;

- nella cucina: una sedia in legno

- nella camera piccola: armadietto a tre ante di colore bianco;

- nella camera grande: un armadietto di colore bianco a tre ante;

- nel ripostiglio alcune scatole di mattonelle;

nell’autorimessa e cantina non sono presenti cose e/o materiali.

8° Quesito – Non esistono vincoli particolari.

9° Quesito - La metodologia seguita per la determinazione del valore dell’appartamento e dell’autorimessa con annessa cantina 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 in esame come qui di seguito descritto.

Superficie commerciale netta = mq.79,28

Valore al metroquadrato di superficie netta= Euro 2.300,00

VALORE COMPLESSIVO



Mq. 79,28 x Euro 2.300,00/mq. = **Euro 182.300,00**(centottantadue-
milatrecento/00) compreso arrotondamento.

li 19 gennaio 2022

Il Perito
(Geom. Lucia Aldrovandi)

Allegati:

- quattordici foto
- planimetrie catastali dell'abitazione e dell'autorimessa
- visure storiche catastali dell'abitazione ed autorimessa
- Attestato di Prestazione Energetica

