

Il sottoscritto Geom. Giacomo Ciuffo, c.f. CFF GCM 81P12 G999C,  
iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Prato (PO) n. 1091,  
con studio professionale in Via Ferrucci n. 33, Prato (PO) in qualità di  
tecnico incaricato dal Dott. Andrea Biancalani, Curatore fallimentare

destinazione residenziale ed al magazzino ad esso annesso, posti nel  
Comune di Prato (PO), in via di Bogaia n. 14.

#### **SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare e l'annesso magazzino sono parte di un nucleo di  
immobili situato nelle immediate vicinanze dell'abitato di Ponte a  
Tigliano, in una zona a prevalente vocazione agricola al confine col  
Comune di Poggio a Caiano

Gli immobili, nel loro complesso, si presentano in pessimo stato di  
manutenzione.

L'abitazione oggetto di stima ed il magazzino annesso sono  
individuati catastalmente da due unità immobiliari e precisamente:

- a) abitazione popolare, del tipo "terratetto" sviluppantesi su  
due livelli, posta al centro di una schiera di tre immobili e così  
composto:

al piano terra, ingresso, cucina/pranzo, sala, piccolo ripostiglio

sottoscala, resede esclusivo;

al piano primo, accessibile mediante scala interna, disimpegno, tre camere di cui una di passaggio ed un bagno.

C o n f i n i : [REDACTED] a [REDACTED] S a g t u i r n u i , , v i r a o p d r i i e Bogaia, salvo se altri;

- b) magazzino posto al piano terra del medesimo fabbricato, avente accesso unicamente dal resede dell'abitazione sopra descritta e costituito da un unico vano.

C o n f i n i : [REDACTED] t à [REDACTED] p r s o [REDACTED] a t , à p B a p l r à è t - à [REDACTED] s a l v o s e a l t r i .

La struttura dell'immobile residenziale è composta da muratura portante, i solai sono realizzati in longarine in acciaio e tavelloni in laterizio, i tamponamenti in laterizio e le facciate esterne finite con intonaco civile e tinteggiate.

Le finiture sono di tipo economico ed in stato di manutenzione pessimo.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre le pareti del bagno e della cucina sono piastrellate, i pavimenti sono in graniglia.

Le finestre e la portafinestra d'ingresso sono in legno e vetro singolo dotate di persiane in legno, le porte interne sono in legno; lo stato di manutenzione degli infissi è pessimo.

Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Gli impianti risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio pertanto andrebbero verificati e modificati con le attuali normative.

La dispersione delle acque meteoriche non correttamente regimate

nel pluviale e le infiltrazioni sulla copertura fanno sì che si siano creati

estesi distacchi e rigonfi di intonaco in tutte le stanze al piano primo,

al piano terra invece si nota presenza di umidità diffusa in tutta la

parete di confine [REDACTED] a [REDACTED] e da ad un -  
distacco generalizzato dell'intonaco.

Il magazzino ha una struttura in muratura portante con copertura in

pannelli coibentati.

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI**

##### **CATASTALI**

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato Territorio, Catasto

fabbricati del Comune di Prato gli immobili sopra descritti sono così

individuati:

- l'unità immobiliare per civile abitazione, descritto alla lettera

"a" che precede, al foglio di mappa 102, particella 122, subalterno 3,

via di Bogaia n. 14, piano T - 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,0

vani, Rendita Catastale Euro 325,37, superficie catastale totale 134

mq., totale escluso aree scoperte 127 mq.;

- il magazzino, descritta alla lettera "b" che precede, al foglio di

mappa 102, particella 159, subalterno 2, via di Bogaia n. 14, piano T,

categoria C/2, classe 3, consistenza 39 mq., Rendita Catastale Euro

96,68, superficie catastale totale 43 mq..

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27.02.1985

n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010, i dati catastali e le

planimetrie dell'unità immobiliare e del suo relativo locale

autorimessa di pertinenza sono conformi allo stato di fatto, e in

particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA**

L'unità immobiliare per civile abitazione è stata realizzata in data antecedente al 01.09.1967, in data 03.12.1986 è stata presentata al Sindaco del Comune di Prato (PO) esatta e completa domanda di condono ai sensi della legge 47/85, protocollo n. 91457, n. Ordine 30658/1986, per lievi modifiche esterne, in particolare, rispetto alle planimetrie catastali presenti in atti dal 1939, non risultava graficizzata la finestra del bagno al piano primo ed erroneamente ubicate la porta e la finestra del piano terra.

A seguito di tale richiesta il Sindaco del Comune di Prato (PO) ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art. 31 della predetta legge 47/85 in data 26 Febbraio 1999.

Il magazzino risulta edificato in data antecedente al 01.09.1967, in data 01.10.1986 è stata presentata al Sindaco del Comune di Prato (PO) esatta e completa domanda di condono ai sensi della legge 47/85, protocollo n. 79160, n. Ordine 30601/1986, per ampliamento di edificio artigianale, a seguito di tale richiesta il Sindaco del Comune di Prato (PO) ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art. 31 della predetta legge 47/85 in data 26 Aprile 1999.

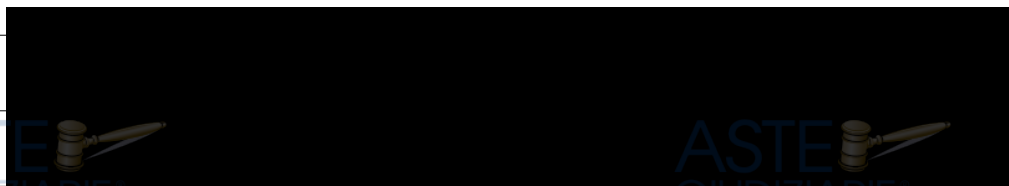
#### **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

L'attuale stato di fatto delle due unità immobiliari è sostanzialmente conforme a quanto legittimato dagli atti abilitativi sopra citati; si

evidenziano tuttavia lievi variazioni dimensionali nei singoli vani; tali modifiche non costituiscono violazione edilizia ai sensi dell'art. 198 della Legge Regionale 65 del 10 Novembre 2014.

#### **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

L'immobile è p[REDAZIONE] a della quota di



di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate sede di Prato (PO) in data 09.01.2008, al numero 177 Serie 3, con decorrenza dal 05.01.2008 della durata di quattro anni con tacito rinnovo di altri quattro anni.

Il canone di locazione è stabilito in € 4.968,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 414,00 ciascuna, da versare in contanti nel domicilio della locatrice entro il giorno cinque di ogni mese.

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- Trascrizione n. 13476 del 05.05.2021: Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Prato in data 7.11.2018, rep.



#### **STIMA SULLA BASE DI CONSIDERAZIONI DI MERCATO**

Il metodo adottato per la seguente stima è quello sintetico comparativo, che prevede di rapportare unità immobiliari simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ubicazione e stato conservativo, di cui si conoscono i valori, al fine di determinare il più probabile valore di mercato.

Il parametro di comparazione è il valore espresso in €/mq, moltiplicato per la superficie convenzionale.

A seguito di indagini di mercato effettuate per beni con caratteristiche simili presenti in zona, dopo aver consultato l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Firenze, il Borsino immobiliare e le comparazioni di zona, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, e dello stato manutentivo dell'immobile, si ritiene di poter applicare il valore di 1.050,00 €/mq.

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
INGRESSO	11,55 mq	100%	11,55 mq
CUCINA/PRANZO	12,59 mq	100%	12,59 mq
SALOTTO	18,38 mq	100%	18,38 mq
BAGNO	5,38 mq	100%	5,38 mq
CAMERA	13,14 mq	100%	13,14 mq
CAMERA	19,90 mq	100%	19,90 mq
CAMERA	13,24 mq	100%	13,24 mq
DISIMPEGNI	16,30 mq	100%	16,30 mq
RESEDE	65,00 mq	10%	6,5 mq
MAGAZZINO	43,02 mq	50%	21,51 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE 138,49 mq

#### VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

SUPERFICIE mq	VALORE €/mq	VALORE €
138,49	1.050,00	€ 145.414,50,00

VALORE ARROTONDATO € 145.000,00

il valore analitico sopra individuato deve essere ridotto in conseguenza del pessimo stato di conservazione dell'immobile, del costo degli adeguamenti e del deprezzamento conseguente al contratto di locazione in essere.

Tenuto conto di quanto sopra ritengo di poter indicare il valore del bene oggetto della presente stima nella somma complessiva di €

100.000,00 e quindi [REDACTED] totale, corrisponde ad € **50.000,00 (cinquantamila,00)**.

Dagli atti processuali, emessa dalla  
fal [REDACTED] fo pubblicato nel testamento  
2012 aveva riservato il diritto di usufrutto dell'immobile oggetto della

[REDACTED]  
La Curatela non ritiene che tale diritto di usufrutto sia opponibile alla procedura di fallimento in quanto l'art. 45 L.F. dispone che le formalità necessarie per rendere opponibili gli atti a terzi, se compiute dopo la data della dichiarazione di fallimento, sono senza effetto rispetto ai creditori.

Per quanto occorrer possa, viene comunque assegnato un valore alla sola nuda proprietà.

Valore della piena proprietà: 100.000,00 €

Età dell'usufr [REDACTED] ria [REDACTED] 78 anni

Tasso di interesse legale vigente: 5%

Coefficiente moltiplicatore: 6



Pertanto il valore del diritto di usufrutto equivale a € 100.000,00 x 5% x 6

= € 30.000,00, segue che il valore della nuda proprietà equivale a €

100.000,00 - € 30.000,00 = € 70.000,00 e quindi la quota della fallita

██████████, pari a 1/2 di € 35.000,00 totale, corrisponde a € 17.500,00 (trentacinquemila,00).

Certo di aver fedelmente adempiuto al mandato affidatomi rimetto

la presente stima per gli usi previsti per legge.

il Tecnico

Prato, 27.03.2023

Geom. Giacomo Ciuoffo

#### ELENCO ALLEGATI

- Rappresentazione mappale dell'immobile al Catasto Terreni;

- Visura storica per immobile;

- Planimetria e foto dell'immobile;

- Copia della succedente del 29.01.2018, ultima di

registrata a Firenze il 06.04.2018 al Volume 9990 Numero 1262;

- Visure ipotecarie;