

TRIBUNALE DI PRATO

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

Giudice Delegato: **Dott. Enrico CAPANNA**

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

Dott. Francesco FARNETANI

Perito: geom. Leonardo COPPI

0000000000000

LOTTO 31 Mercato Nuovo - PRATO via Bologna 66/17

Negozio: foglio di mappa **37** - particella **152 sub 503**

LEGENDA

<u>1° Quesito</u> - Descrizione immobile	pag.	2-8
Calcolo superficie netta e commerciale	pag.	8
Confini	pag.	8
Rappresentazione Catastale	pag.	8-9
Attestato Certificazione Energetica	pag.	9
Tabelle millesimali	pag.	9-10
<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
<u>7° Quesito</u> - Stato libero o occupato	pag.	14-15
<u>8° Quesito</u> - Vincoli	pag.	15
<u>9° Quesito</u> - Valutazione	pag.	15-17

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 il negozio 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 immobile è composto da tre piani fuori terra, comprende delle unità commerciali al piano terra, mentre al piano primo e secondo sono presenti unità abitative ed uffici.

L'immobile è stato ristrutturato una quindicina di anni fa, presenta una struttura in cemento armato, solai in latero-cemento gettati in opera; muratura esterna a cassetta intonacata, la facciata al piano terra è rivestita con mattonelle di grande formato di colore giallo senape, che proseguono anche nella galleria d'ingresso condominiale.

Il negozio in oggetto è ubicato al piano terra, in angolo fra la galleria coperta a comune e la parte finale del fabbricato che guarda verso Piazza del Mercato Nuovo; sul lato sinistro della galleria a comune, dalle quale hanno accesso altre unità ed il vano scale a servizio dei piani superiori, è posto l'accesso principale al negozio tramite un ampio sporto vetrato contraddistinto dal numero civico 66/17 di via Bologna; il negozio è dotato di altro accesso direttamente dalla via tramite uno sporto vetrato più piccolo, privo di numero civico e posto alla fine del fabbricato, lato Piazza del Mercato.

Il negozio occupa una consistenze superficie e presenta una forma alquanto irregolare, rispetto allo sporto d'ingresso sulla galleria si allunga e si allarga sul lato destro formando una elle, alla fine della quale è presente una rampa scale di accesso ad una zona servizi posta a quota più bassa, lungo la parete perimetrale esterna sono presenti due alte finestre. Sulla lunga parete, opposta allo sporto d'ingresso, si aprono una serie di ampie ed alte finestre fra loro intervallate, tutte dotata di inferriate esterne antintrusione; il locale prosegue anche lungo la parete tergale, opposta alla sporto d'ingresso, ma in una porzione molto più stretta che termina sullo sporto piccolo attestante sulla via; la parte finale di tale spazio è occupato da un locale tecnico, addossato alla parete esterna ed ospitante la macchina dell'aria condizionata; lungo la parete sinistra, per chi entra dalla galleria, subito accanto allo sporto è presente la porta di un

servizio igienico.

Attualmente il negozio risulta suddiviso in tre porzioni tramite pareti in cartongesso dotate di porte di collegamento, infatti entrando dallo sporto lato galleria ci troviamo in un ampio locale avente forma quasi di trapezio, avente dimensioni di ml.12,75 circa lungo la parete sinistra e di ml. 11,75 su quella destra ed una larghezza di ml.14,40 circa; in posizione centrale sono presenti quattro grandi pilastri fra loro intervallati e distaccati dalle pareti laterali, su quella obliqua esterna perimetrale si aprono le già citate ampie finestre.

Subito a sinistra dello sporto lato galleria è ubicato un servizio igienico avente forma di trapezio ed una superficie di mq.5,83 circa, occupato al centro della parete destra da un ringrosso della muratura, privo di finestre ma dotato di impianto di aspirazione forzata a funzionamento elettrico, le pareti sono rivestite in mattonelle di ceramica 25x33 con altezza di ml.2,00 circa di colore chiaro con fascia bassa grigia; accessoriato con sanitari comprendenti lavandino, wc e doccia; sono presenti sulle pareti un termoarredo ed uno scaldacqua ambedue a funzionamento elettrico.

Alla fine della parete sinistra a circa una decina di metri dallo sporto d'ingresso è presente la porzione stretta, che come già illustrato giunge fino allo sporto su via Bologna, avente una lunghezza di ml.9,70 circa e larghezza variabile compresa fra ml.3,30 nella parte iniziale e ml. 3,00 circa sulla parete esterna,

ciò a causa della parete perimetrale obliqua e soprattutto per la presenza del locale, ove sono ubicati i macchinari dell'aria condizionata, che occupa la parte finale con una superficie di mq.6,60 circa, dotato di apertura grigliata sulla parete esterna, invece della finestra, sulla quale si innestano i canali di aspirazione ed espulsione dell'aria.

Sulla parete laterale destra in cartongesso, per chi entra dalla galleria, si aprono due porte:

- da quella posta a sinistra vicino alla parete perimetrale esterna obliqua si accede ad un locale più piccolo, avente sempre forma di trapezio, larghezza variabile da ml.5,20 a ml.4,85 circa ed una lunghezza di ml.7,70 circa, dotato di due ampie finestre sulla parete esterna obliqua (la stessa del grande locale);

- da quella posta sul lato destro della parete in cartongesso si accede ad un altro locale, comunicante tramite porta interna con il precedente. Tale locale ha forma quasi rettangolare con dimensioni di ml.9,80 circa lungo la parete esterna sulla quale si aprono due grandi finestre, il lato sinistro ha lunghezza di ml.7,70 circa a confine con il precedente locale; la zona a destra ed in angolo, per chi entra dal grande locale, è occupata da un vano chiuso con porta avente dimensioni di ml.3,54x1,35 circa, a seguito di ciò la parete destra si riduce a ml.6,35 circa ed anche lo spazio davanti alla porta si riduce a ml.6,40 circa.

Il vano dotato di porta, posto nell'angolo destro per chi entra dal locale grande, delimita un disimpegno ove trova posto

una rampa di scale, dalla quale si scende in un piccolo disimpegno di forma irregolare della superficie di mq.2,80 circa, in parte occupato sui lati da ringrossi delle murature, dal quale si accede:

- nella parte finale ad un bagno della lunghezza di ml.3,20 ed una larghezza all'inizio di ml.2,02 e di ml.1,50 nella parte finale a causa di alcuni ringrossamenti delle murature laterali; la superficie è di mq.5,07 circa con altezza di ml.3,00; sulle pareti è presente un rivestimento in mattonelle di ceramica 25x33 con altezza di ml.2,00 circa di colore chiaro con fascia bassa grigia, pavimento in gres porcellanato 30x30; è accessoriato con doccia, lavandino, wc e bidet oltre a scaldacqua e termoarredo a funzionamento elettrico; non sono presenti finestre ma esiste impianto di aspirazione a funzionamento elettrico;

- sulla sinistra ad un vano destinato a spogliatoio avente forma rettangolare con dimensioni di ml.4,80x2,73 circa, dotato di altezza di ml.2,40 che si riducono a ml.2,18 circa sotto una trave ricalata presente nella zona centrale del soffitto. Dallo spogliatoio si accede ad un servizio igienico, di forma irregolare con dimensioni massime di ml.2,70x1,70 circa, ma occupato lungo i lati da ringrossi e rientri delle murature, la superficie è di mq. 4,06 circa, è dotato di rivestimento sulle pareti in mattonelle di ceramica 25x33 per un'altezza di ml.2,00 circa di colore chiaro con fascia bassa di colore grigio, accessoriato con doccia, wc, lavandino e bidet, dotato di scaldabagno e termoarredo a

funzionamento elettrico.

Le finiture del negozio comprendono: pavimento in mattonelle di gres ceramico dimensioni 30x30 di colore grigio in tutti i locali, zoccolino battiscopa dello stesso materiale e colore; i rivestimenti dei servizi igienici sono già stati sopra descritti; sanitari in porcellana corredati di rubinetteria a miscelatore; pareti intonacate e tinteggiate; il locale presenta un'altezza interna di ml.3,50 al controsoffitto costituito da pannelli in fibra nel quale sono inseriti i corpi illuminanti ed i diffusori dell'aria condizionata, il cui macchinario è ubicato nel piccolo locale tecnico, posto a fianco della porta vetrata sulla via, dotato di infisso grigliato sull'esterno; i due bagni e lo spogliatoio presentano altezze comprese fra ml.2,40/3,00 circa; l'impianto elettrico è posto sotto intonaco corredato di quadro elettrico, interruttori e placche in polimero di colore nero; gli ampi sporti vetrati e le finestre presentano una struttura in alluminio di colore marrone scuro; porte interne con faccia vista in laminato color legno, porta del locale tecnico in lamiera coibentata; la macchina per la produzione dell'aria condizionata *non risulta in uso* in quanto non allacciata all'impianto elettrico e quindi non è dato sapere sul suo funzionamento, anche per l'impianto elettrico essendo staccata l'utenza non è dato sapere sul suo corretto funzionamento.

SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA

La superficie calpestabile interna del negozio e suoi

accessori, al netto di tutte le murature, risulta così suddivisa:

- locale principale = mq. 322,51 attualmente diviso in tre parti
- servizio igienico lato ingresso = mq. 5,83
- locale tecnico = mq. 6,60
- disimpegno area ribassata = mq. 2,80
- servizio igienico tergale = mq. 5,07
- spogliatoio = mq. 13,13
- servizio igienico lato spogliatoio = mq. 4,06

La superficie totale calpestabile del negozio assomma a mq. 360,00 (compreso locale tecnico) con altezza al controsoffitto di ml. 3,50 nel locale grande e di ml. 2,40/3,00 nei locali di servizio posti nella parte a quota più bassa.

SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA = mq. 360,00

CONFINI: galleria a comune, via Bologna, particella 152 sub 506, particella 152 sub 544 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 il negozio risulta individuato sul foglio di mappa **37** dalla particella:

- **152 sub 503**, via Bologna, piano terra, categoria C/1, classe ottava, consistenza mq. 349, superficie catastale mq. 380 e rendita di Euro 6.434,69 ciò a seguito di variazione toponomastica del 20/11/2014 n. 10282.1/2014 pratica n. PO0054588; variazione nel classamento del 01/10/2007 n. 4374.1/2007 pratica n. PO0103641; variazione del

02/08/2007 n.3686.1/2007 pratica n. PO0089080 quale unità afferente edificata su area urbana; in precedenza proveniente da 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:

- 152 sub 542 (androne e galleria) a comune ai subalterni dal 503 al 529 della particella 152

- 152 sub 550 (aiuola verde) a comune ai subalterni dal 503 al 541 della particella 152

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 tale negozio è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica che verrà redatto al momento in cui si procederà all'atto di trasferimento.

TABELLE MILLESIMALI

Il negozio fa parte del Condominio Piazza Mercato Nuovo 2 a seguito di quanto fornito dall'Amministrazione di Condominio, gestita da [REDACTED], risulta che al negozio, individuato dalla particella 152 sub 503 e dalla sigla FD1 nelle tabelle millesimali, spettano i seguenti millesimi:

tabella 25/A detrazione B3 = millesimi 206,36

tabella 26/A1 detrazione B3 = millesimi 213,48

tabella A/generale = millesimi 201,60

tabella A/1 Resid-Com = millesimi 208,38

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 10/10/2024, 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 [REDACTED]

Cooperativa a Responsabilità Limitata acquistava da [REDACTED]

[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 [REDACTED]

[REDACTED] acquistava da [REDACTED]

- 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.....**il negozio, oggetto di perizia, è descritto alla unità negoziale 3 dell'annotazione (immobile n.16), individuato dalle particelle 152 sub 503, risulta gravato 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 [redacted]

contro [redacted]

- nota iscrizione n.1751 R.P. del 10/09/2024

Ipoteca in rinnovazione (riferita alla iscrizione n. 3744 del 22/10/2004) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo edilizio con atto [redacted] ca del 15/10/2004 rep.144009/17477 per la durata di anni dieci..... per la somma di Euro 6.810.000,00 (capitale Euro 3.405.000,00.....)a favore [redacted]

contro [redacted]

e contro [redacted]

[redacted] quanto alla unità negoziale 1 individuante la unità immobiliare ad uso ufficio posta in Prato in

via Bologna 2....Catasto Fabbricati foglio 37, particella 152 sub 524..... contro [REDACTED]

[REDACTED] ***il negozio, oggetto di perizia, è descritto alla unità negoziale 2 della iscrizione (immobile n.1), individuato dalle particelle 152 sub 503, risulta gravato assieme ad altre unità immobiliari da ipoteca non frazionata per l'importo di Euro 6.810.000,00 di cui Euro 3.405.000,00 in linea capitale.....***

3° Quesito - I dati catastali e la planimetria della unità immobiliare in oggetto sono conformi allo stato di fatto e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale; si precisa che le pareti divisorie in cartongesso, attualmente esistenti, dovranno essere demolite (vedasi pagina 13 e 14 - quesito 5°) e di conseguenza il negozio ritornerà nel suo originale stato così come rappresentato nella planimetria 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 l'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 ai sensi 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, *ad eccezione delle citate pareti divisorie interne in cartongesso che dovranno essere demolite, in quanto eseguite senza alcun titolo edilizio e non sanabili non rispettando quanto previsto nel Regolamento Edilizio ed anche per quanto riguarda i requisiti igienico sanitari.*

Per la eliminazione e smaltimento a discarica di tali pareti, evidenziate in colore rosso nella planimetria catastale allegata, il sottoscritto prevede un costo di Euro 5.000,00(cinquemila/00), compreso alcune sostituzione dei pannelli del controsoffitto.

6° Quesito - Il negozio è da vendere in unico lotto.

7° Quesito - Il negozio risulta oggi libero da persone e cose; a

seguito della sua restituzione alla Curatela avvenuta in data 10/10/2024 da parte dell'occupante.

La macchina per la produzione dell'aria condizionata non risulta in uso in quanto non allacciata all'impianto elettrico e quindi non è dato sapere sul suo funzionamento, lo stesso dicasi per l'impianto elettrico.

8° Quesito – Non esistono vincoli particolari.

9° Quesito - La metodologia seguita per la determinazione del valore del negozio 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, sono presenti 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.

Per il negozio in oggetto, oltre a tenere conto delle sue caratteristiche e dei vari parametri di merito e comparazione, quali: ubicazione, accessibilità, tipologia edilizia, vetustà, stato di manutenzione e grado di finitura, occorre considerare altri aspetti che incidono sul suo valore e precisamente: la sua consistente superficie; essere dotato dell'accesso principale su una corta galleria coperta, che termina sul lato sinistro sullo sporto d'ingresso del negozio, e dalla quale hanno accesso un vano scala condominiale ed altri due negozi; la presenza di un minimo affaccio su via Bologna, la quale, come già descritto in inizio perizia, è una corta diramazione della via Bologna principale, che già di per se ha un traffico veicolare e pedonale molto contenuto, mentre il tratto in esame è scarsamente usato se non il lunedì mattina, quando si svolge il mercato sulla grande piazza, la quale comunque si trova ad una trentina di metri dall'edificio in esame e da questo separato da aree scoperte recintate di pertinenza di altri fabbricati.

A seguito di quanto sopra detto il sottoscritto, effettuate le opportune considerazioni e conseguenti deduzioni, esprime il valore del negozio come segue.

Superficie commerciale netta = mq. 360,00

Valore al metroquadrato di superficie netta= Euro 1.000,00

VALORE COMPLESSIVO

Mq. 360,00 x Euro 1.000,00/mq. = Euro 360.000,00 (trecentosessantamila/00), a tale cifra va tolto il costo stimato di Euro 5.000,00 per la demolizione e smaltimento delle pareti divisorie in cartongesso e così con un valore finale di **Euro 355.000,00** (trecentocinquantacinquemila/00).

Li 14 ottobre 2024

Il Perito

(Geom. Leonardo COPPI)

Allegati:

- venti foto interne ed esterne del negozio
 - planimetria catastale del negozio
 - visura storica catastale
 - planimetria catastale con evidenziate in rosso le pareti da demolire.
- =====