

Geometra
Alessandro Pieraccini
Via G. Matteotti, 7 - 59100
PRATO
tel./fax 0574 27381
ale.pieraccini@libero.it
alessandro.pieraccini@geopec.it

TRIBUNALE DI PRATO

FALLIMENTO: n. 4.324/2009 R.G.F.

G.D.: Dott. R. BROGI

FALLITA:

sentenza dich.va 17.06.2009

CURATORE: Dott. Silvia Ballerini

♦ ◆ ♦

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

BENI IMMOBILI

LOTTO N. 1

Abitazione e Garage - Prato (PO) - Via Anzio nn. civ. 39/41

♦ ◆ ♦

Prato, 20 maggio 2014

Il C.T.

(geometra Alessandro Pieraccini)



INDICE DI CONSULTAZIONE

PREMESSA:	Pag.	3
CAPITOLO 1: "Ubicazione e descrizione, consistenze e confini"	Pag.	4
CAPITOLO 2: "Formazione dei lotti - Divisibilità dei beni"	Pag.	10
CAPITOLO 3: "Accertamenti della proprietà e provenienze, referenze catastali, riscontri ipotecari, possesso e rapporti locativi, vincoli ed oneri giuridici e altre informazioni particolari, adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05"	Pag.	11
CAPITOLO 4: "Accertamenti in ordine alla Legge n. 47/85 sue proroghe modifiche e varianti"	Pag.	16
CAPITOLO 5: "Criteri e procedimenti di stima"	Pag.	18
CAPITOLO 6: "Stima dei beni"	Pag.	20
CAPITOLO 7: "Attribuzione del valore di mercato a base d'asta"	Pag.	22
CAPITOLO 8: "Risposta al quesito"	Pag.	23
"Elenco degli allegati"	Pag.	25



TRIBUNALE DI PRATO

FALLIMENTO: n. **4.324/2009 R.G.F.**

G.D.: **Dott. R. BROGI**

FALLITA:

sentenza dich.va 17.06.2009

CURATORE: **Dott. Silvia Ballerini**

• ◆ •

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il sottoscritto geometra Alessandro Pieraccini nato a Montecarlo (LU) il 9 dicembre 1965, libero professionista iscritto all'albo del collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Prato con il n. 239, con studio in Prato, Via G. Matteotti n. civ. 7, ricevuto l'incarico dal curatore della procedura in epigrafe di procedere agli accertamenti ed alla redazione di perizia estimativa dei beni acquisiti alla massa fallimentare, accettato il mandato espone quanto segue.

PREMESSA

E' oggetto della presente relazione l'abitazione terra-tetto con annesso garage sita in comune di Prato, località Maliseti, Via Anzio nn. civ. 39/41, costituente uno dei beni immobili acquisiti alla massa fallimentare.

Reperita la documentazione preliminarmente ritenuta necessaria per gli accertamenti del caso, il 14 maggio 2014 alle ore 15,00, ho effettuato il sopralluogo per le verifiche ed i rilievi all'immobile suddetto, presente il proprietario, nel corso dei quali, constatato l'effettivo stato dei luoghi, accertate le condizioni intrinseche ed estrinseche del medesimo bene, è emerso quanto più avanti riportato.

• ◆ •

CAPITOLO 1



UBICAZIONE E DESCRIZIONE - CONSISTENZE - CONFINI

UBICAZIONE E DESCRIZIONE

L'immobile di cui trattasi, acquisito alla massa fallimentare per l'intera nuda proprietà del legale rappresentante della società fallita come più avanti specificato, è costituito da un abitazione terra-tetto, disposta su due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto nonché da vano garage al piano terra collegato all'interno dell'abitazione, sito, come sopra detto in Prato, località Maliseti, con ingresso diretto ed indipendente dall'esterno, rispettivamente contraddistinto, per l'abitazione ed il garage, con i nn. 39 e 41 della Via Anzio.

Il tutto come pervenuto agli odierni titolari dei diritti con gli atti di compravendita, notai F. D'Ambrosi e S. Balestri, di seguito citati ed a cui si fa espresso riferimento per quanto ivi contenuto, trascritto e/o rimandato ai precedenti titoli di provenienza.

La località ove sono ubicati i beni, nella periferia ovest della città a circa 3 Km. dal centro storico cittadino, costituisce una zona prevalentemente residenziale, pur con presenza di piccoli insediamenti artigianali, di scuole primarie ed esercizi commerciali al dettaglio e della grande distribuzione ed è prossima alle strade di scorrimento meccanico veloce, "tangenziali" attraverso le quali è raggiungibile il casello "Prato Ovest" della Autostrada A/11 "Firenze-Mare".

L'abitazione comprende: al piano seminterrato, scale, taverna, lavanderia, cantina e resede con scala per l'accesso al giardino soprastante; al piano terra, resede sui due lati liberi, ingresso/soggiorno, disimpegno e scale, cucina/pranzo e piccolo w.c.; al piano primo, scale e disimpegno, tre



camere, due servizi igienici e terrazzo; al piano secondo-sottotetto, tre vani soffitta.

Le sue principali caratteristiche sono le seguenti:

- ◆ strutture portanti dell'edificio a "telaio" di pilastri e travi in calcestruzzo armato gettato in opera, tamponate con murature di laterizio intonacate da ambo le parti, solai e copertura in latero-cemento, scale interne in calcestruzzo armato gettato in opera rivestite in cotto;
- ◆ portoncino di ingresso del tipo blindato con barre metalliche a scomparsa e pannellature esteriori in legno, porte interne in legno verniciate a "coppale", finestre e porte-finestre in legno verniciate a "coppale" con vetri camera, protette ed oscurate da persiane ad ante sempre in legno;
- ◆ murature interne in laterizio rifinite con intonaco civile tinteggiato a tempera da ambo le parti;
- ◆ pavimenti in mattonelle di cotto delle dimensioni di cm. 30x30 montate in "diagonale" al piano terra e seminterrato, in parquet a listoncini montate "a spina" al piano primo in tutte le stanze ad eccezione dei servizi igienici, in gres delle dimensioni di cm. 30x30 montate "a correre" nella soffitta-sottotetto;
- ◆ il w.c. al piano terra privo di finestra, pavimentato e rivestito fino all'altezza di mt. 2,00 circa con piastrelle di ceramica montate "a correre" delle dimensioni di cm. 20x25 è corredato di lavabo pensile, doccia senza piatto con scarico a pavimento, w.c. e bidet marca Ideal Standard serie "Thesi" infissi al pavimento;
- ◆ il servizio igienico al piano primo, a destra per chi arriva dalle scale, pavimentato e rivestito fino all'altezza di mt. 2,30 circa con piastrelle di



ceramica montate "a correre" delle dimensioni di cm. 24x33 è corredato di lavabo semi-incasso in mobiletto di legno, doccia ricavata in nicchia, w.c. e bidet marca Ideal Standard serie "Thesi" infissi al pavimento;

- ◆ il servizio igienico al piano primo, di fronte per chi arriva dalle scale, pavimentato e rivestito fino all'altezza di mt. 2,40 circa con piastrelle di ceramica montate "a correre" delle dimensioni di cm. 24x33 è corredato di lavabo semi-incasso in mobiletto di legno, vasca con idromassaggio, w.c. e bidet marca Ideal Standard serie "Thesi" infissi al pavimento;

- ◆ impianto idrico interamente sotto traccia allacciato al pubblico acquedotto;

- ◆ impianto elettrico interamente sotto traccia, allacciato alla pubblica rete, con placche e frutti marca BTicino;

- ◆ impianto di riscaldamento autonomo ad elementi radianti in ghisa con caldaia a basamento alimentata a gas metano posta nella soffitta-sottotetto al piano secondo, che integra anche la produzione dell'acqua calda sanitaria generata da bollitore elettrico con accumulo;

- ◆ garage con porta basculante in metallo all'ingresso, pavimentato in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20x20 montate "a correre" sfalsate, provvisto di impianto elettrico. All'interno del vano, infisse nei muri laterali a circa 2,00 mt. da terra, sono presenti alcune longarine in ferro, che fungono da appoggio per oggetti e suppellettili a mo di soppalco.

Il tutto come più e meglio visualizzato con la planimetria dello stato dei luoghi e la documentazione fotografica allegati alla presente con i nn. 1 e 2.



Dei sopra menzionati impianto elettrico e di riscaldamento, realizzati
 anteriormente all'entrata in vigore della Legge n. 46/90, D.P.R. 447/91
 s.m. e i., Legge n. 10/91 e D.P.R. 412/93 e s.m. e i., non sono stati reperite
 le relative certificazioni, precisando che la domanda per l'ottenimento della
 abitabilità, che risulta essere stata depositata al Comune di Prato il 19
 febbraio 1998, non è stata rilasciata.

Complessivamente l'immobile in parola, dotato di infissi, impianti e
 finiture di medio livello, tutti risalenti all'originaria costruzione di fine anni '80,
 si presenta in buone condizioni di staticità ed in discrete condizioni di
 conservazione.

CONSISTENZE

SUPERFICIE UTILE ABITATIVA

PIANO SEMINTERRATO (H. MT. 2,70)

- taverna;	$(6,05 \times 4,95) + (0,40 \times 2,45) + (4,00 \times 4,10) +$		
	$-(0,85 \times 0,20) - (0,25 \times 1,20) =$	mq.	46,86
- disimpegno;	$(1,20 \times 2,30) + (1,50 \times 2,80) =$	mq.	6,96
- cantina;	$(2,65 \times 2,80) =$	mq.	7,42
- lavanderia;	$(2,90 \times 4,95) =$	mq.	14,36
	Superficie Utile Piano Sem.to	mq.	75,60

PIANO TERRA (H. MT. 2,80)

- soggiorno;	$(1,90 \times 4,20) + (0,15 \times 1,90) + (5,00 \times 4,10) +$		
	$-(0,25 \times 0,40) =$	mq.	28,67
- disimpegno;	$(1,05 \times 2,30) =$	mq.	2,42
- cucina;	$(4,10 \times 4,20) - (0,45 \times 0,40) - (0,20 \times 0,20) =$	mq.	17,00
- disimpegno;	$(1,00 \times 2,00) =$	mq.	2,00



- w.c.; (2,85x0,95) = mq. 2,71

Superficie Utile Piano Terra mq. 52,80

PIANO PRIMO (H. MT. 2,80)

- disimpegno; (2,30x3,25)+(0,30x1,30)+
+[(1,60+1,20)x0,85]/2= mq. 9,06

- camera; (2,85x4,10) = mq. 11,69

- bagno; (1,80x2,80)-(0,25x0,50) = mq. 4,92

- camera; (3,60x4,00)+[(3,55+2,55)x0,40]/2 = mq. 15,62

- bagno; (2,50x1,20)+(0,55x0,90)+(0,45x0,35)+
-(0,10x0,30) = mq. 3,62

- camera; (4,10x3,40)+(0,55x2,65) = mq. 15,40

Superficie Utile Piano Primo mq. 60,31

PIANO SECONDO-SOTTOTETTO (H. MIN. MT. 0,25 – H. MAX MT. 3,50)

- disimpegno; (2,30x1,05) = mq. 2,42

- soffitta; (4,20x4,10)-(0,40x0,40)-(0,20x0,20) = mq. 17,02

- soffitta; (6,05x4,20)-(4,20x0,95)-(0,50x0,25) = mq. 29,28

- soffitta; (2,95x4,10) = mq. 12,10

Superficie Utile Piano Secondo mq. 60,82

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

PIANO TERRA

- garage; (8,35x2,85)-(0,45x0,40) = mq. 23,62

- autoclave; (2,20x1,95)+(0,75x1,95) = mq. 5,75

SUPERFICIE SCOPERTA

PIANO SEMINTERRATO

- corte; [(2,45+3,25)x0,85]/2+(3,25x1,40)+



		$+(3,80 \times 2,20) =$	mq. 15,33
		Superficie Scoperta Piano Sem.to ..	mq. 15,33
	<i>PIANO TERRA</i>		
	- resede;	$(14,70 \times 4,90) - (1,40 \times 0,70) / 2 + (1,85 \times 5,10) +$	
		$+(2,45 \times 2,65) + (1,85 \times 4,80) =$	mq. 96,35
	- terrazzo cucina;	$(1,00 \times 2,45) =$	mq. 2,45
		Superficie Scoperta Piano Terra	mq. 98,80
	<i>PIANO PRIMO</i>		
	- terrazzo;	$(4,40 \times 2,85) + (0,45 \times 0,40) =$	mq. 12,72
		Superficie Scoperta Piano Primo	mq. 12,72
	<i>SUPERFICIE LORDA ABITATIVA</i>		
	- abit.ne; P.S1	$(10,05 \times 4,55) + (5,30 \times 9,65) - (2,30 \times 3,20) =$	mq. 89,51
	- abit.ne; P.T	$(4,55 \times 6,90) + (5,30 \times 6,50) + (1,15 \times 3,10) +$	
		$-(1,65 \times 0,80) =$	mq. 68,09
	- abit.ne; P.1	$(4,55 \times 10,05) + (6,60 \times 4,55) + (0,80 \times 4,70) +$	
		$-(2,30 \times 2,45) =$	mq. 73,88
	- abit.ne; P.2	$(4,55 \times 10,05) + (6,60 \times 4,55) + (0,80 \times 4,70) +$	
		$-(2,30 \times 3,30) =$	mq. 71,93
	<i>SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE</i>		
	- garage P.T.	$(3,10 \times 8,70) =$	mq. 26,97
	- autoclave P.S1	$(2,80 \times 2,25) + (1,95 \times 1,05) =$	mq. 8,35
	CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA		
	Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito all'immobile		
	con accessori in parola, di seguito si riporta il calcolo della superficie		
	ragguagliata determinata aggiungendo all'intera superficie lorda dei vani		



abitabili del piano terra e primo, il 70% di quella della taverna al piano seminterrato, il 40% di quella della soffitta-sottotetto al piano secondo, il 50% di quella del garage al piano terra, il 10% di quella scoperta ed il 30% di quella del locale autoclave.

- Superficie abitazione al piano seminterrato al lordo delle murature;

mq. $89,51 \times 0,70 =$ mq. 62,66

- Superficie abitazione al piano terra al lordo delle murature;

mq. $68,09 \times 1,00 =$ mq. 68,09

- Superficie abitazione al piano primo al lordo delle murature;

mq. $73,88 \times 1,00 =$ mq. 73,88

- Superficie abitazione al piano secondo al lordo delle murature;

mq. $71,93 \times 0,40 =$ mq. 28,77

- Superficie resede e terrazzi al piano seminterrato, terra e primo;

mq. $126,85 \times 0,10 =$ mq. 12,69

- Superficie garage al lordo delle murature;

mq. $26,97 \times 0,50 =$ mq. 13,49

- Superficie autoclave al lordo delle murature;

mq. $8,35 \times 0,30 =$ mq. 2,51

Totale superficie ragguagliata mq. 262,09

CONFINI

L'immobile è complessivamente confinato in senso orario da: Via Anzio, resede a comune, proprietà, proprietà, salvo se altri o come meglio di fatto.

◆ ◆ ◆

CAPITOLO 2



FORMAZIONE DEI LOTTI - DIVISIBILITA' DEI BENI

L'immobile di cui trattasi, abitazione terra-tetto con annesso garage, come sopra descritta nelle sue caratteristiche, peculiarità e dotazioni, acquisita alla massa fallimentare per l'intera nuda proprietà del legale rappresentante della società fallita, forma un UNICO LOTTO vendibile che trova riscontro ed appetibilità commerciale nella sua interezza.

◆ ◆ ◆

CAPITOLO 3

ACCERTAMENTI DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZE

REFERENZE CATASTALI

RISCONTRI IPOTECARI

POSSESSO E RAPPORTI LOCATIVI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI E ALTRE INFORMAZIONI PARTICOLARI

ADEMPIMENTI DI CUI AL D.Lgs. N. 192/05

Accertamenti della Proprietà e Provenienze

L'immobile acquisito alla massa fallimentare di cui al presente lotto, abitazione con annesso garage, è della nuda proprietà del Sig. nato a Prato (PO) il 04.10.1959, legale rappresentante della società fallita, con usufrutto generale a favore della madre Sig.ra nata a Prato (PO) il 23.04.1931, ad esso pervenuto, per atto di permuta ai rogiti del notaio Francesco D'Ambrosi di Prato, repertorio n. 37.504, raccolta n. 16.406 del 13 gennaio 2009, registrato a Prato il 14 gennaio 2009 al n. 430 ed ivi trascritto, in pari data al n. 358 di registro particolare, allegato in copia alla presente con il n. 3 ed al quale si fa pieno ed integrale riferimento a quanto ivi contenuto e trascritto.



Si fa presente che nella sopra richiamata permuta, esentato il notaio rogante dall'effettuare le visure ipotecarie, non veniva citata l'ipoteca iscritta il 29.06.1999 al n. 1.984 di registro particolare più avanti riportata, gravante sulla piena proprietà dei beni di cui al presente lotto come acquistata con l'atto S. Balestri di seguito indicato.

Lo stesso bene era pervenuto a
quanto alla quota indivisa di 1/2 dell'usufrutto, per accrescimento a seguito della morte del marito, già nato a Prato il 3 settembre 1929 ed ivi deceduto il 23 ottobre 1997 e quanto alla residua quota di 1/2 di usufrutto per acquisto, unitamente al suddetto coniuge ed al figlio, acquirente dell'intera piena proprietà, ante ventennio, dalla "....." con sede in Firenze, con atto ai rogiti del notaio Stefano Balestri, già di Prato, repertorio n. 102.252 del 9 dicembre 1991, registrato a Prato il 30 dicembre 1991 al n. 2.234 ed ivi trascritto il 10 dicembre 1991 al n. 5.765

Referenze Catastali

Al catasto fabbricati del Comune di Prato l'abitazione ed il garage risultano giustamente intestati agli odierni titolari di diritti e sono rispettivamente rappresentati sul foglio di mappa 21, come di seguito riportato:

- ◆ part. 49 sub. 16 cat.A/2 classe 6 vani 11,0 R.C. €. 1.732,71
- ◆ part. 49 sub. 17 cat.C/6 classe 6 mq. 23 R.C. €. 174,61

Si allegano alla presente con il n. 4 la visura catastale relativa al suddetto classamento e le planimetrie che corrispondono all'effettivo stato dei luoghi.



I beni comuni sono individuati sullo stesso foglio di mappa 21 come segue:

- ♦ part. 49 sub. 1 (resede a servizio di tutti i sub.ni)
- ♦ part. 49 sub. 3 (resede a servizio dei sub.ni 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19)

classificati come "*beni comuni non censibili*".

Si allega alla presente con il n. 5, l'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni ed individuazione delle parti e beni comuni.

I beni dal punto di vista catastale sono commerciabili.

Riscontri Ipotecari

Alla data odierna, a carico del Sig. nato a Prato il 04.10.1959, od altri soggetti, con riferimento ai beni acquisiti alla massa fallimentare di cui al presente lotto, all'Agenzia dell'Entrate, Servizio Territorio, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- ♦ **ISCRIZIONE n. 1.984 di registro particolare del 29.06.1999**, ipoteca volontaria per la somma di L. 4.000.000.000 a favore del "MEDIOCREDITO TOSCANO S.P.A." con sede in Firenze C.F. 00816350482 e della "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.", con sede in Siena, C.F. 00884060526 e **contro** come sopra generalizzato come terzo datore di ipoteca e la "....." con sede in Prato, C.F. 01318610480, come debitore non datore di ipoteca, a garanzia



dell'importo di L. 2.000.000.000 in linea capitale, derivante dall'atto di mutuo ipotecario decennale ai rogiti del notaio Riccardo Sordi, già di Prato, rep. n. 33.297 del 18 giugno 1999, registrato a Prato, gravante, fra l'altro, sull'intera piena proprietà del suddetto sui seguenti beni:

1.1 Comune di Prato (PO) - Via Anzio n. 39 – Abitazione – P.TTS1

C.F. - Foglio 21 - Part. 49 - Sub. 16

1.2 Comune di Prato (PO) - Via Anzio n. 39 – Garage – P.T.

C.F. - Foglio 21 - Part. 49 - Sub. 17

◆ **ISCRIZIONE n. 593 di registro particolare del 26.03.2009**, ipoteca giudiziale per la somma di €. 82.480,00, derivante da verbale di separazione consensuale omologata emesso dal Tribunale di Prato in data 26.01.2009 rep. n. 6.775/2008, a favore di nata a Lamporecchio (PT) 03.03.1960 e contro come sopra generalizzato, quale debitore, a garanzia dell'importo di €. 72.000,00 in linea capitale, gravante, fra l'altro, sull'intera nuda proprietà del suddetto sui seguenti beni:

1.3 Comune di Prato (PO) – Bene Comune

C.F. - Foglio 21 - Part. 49 - Sub. 1

1.4 Comune di Prato (PO) – Bene Comune

C.F. - Foglio 21 - Part. 49 - Sub. 3

1.5 Comune di Prato (PO) - Via Anzio n. 39 – Abitazione

C.F. - Foglio 21 - Part. 49 - Sub. 16

1.6 Comune di Prato (PO) - Garage – P.T.

C.F. - Foglio 21 - Part. 49 - Sub. 17

Possesso e Rapporti Locativi



L'immobile risulta tenuto in uso dal nudo proprietario e fallito Sig. ed alla di lui madre, usufruttuaria generale, Sig.ra, nata a Prato (PO) il 23 aprile 1933 con diritto vita natural durante.

Eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dagli accertamenti esperiti relativamente all'immobile di cui al presente lotto è emerso che:

- Non vi sono domande giudiziali che lo riguardano;
- Non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura;
- Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso;
- Vi sono difformità urbanistico-edilizie come riportato nel successivo capitolo relativo alla Legge n. 47/85 e successive modificazioni;
- Non vi sono difformità catastali come indicato nel precedente paragrafo denominato REFERENZE CATASTALI.

Altre informazioni sul bene

Dagli accertamenti esperiti relativamente all'immobile oggetto di pignoramento è emerso che:

- I beni non fanno parte di condominio formalmente costituito ed amministrato, le spese relative alla gestione e manutenzione degli spazi comuni dell'intero complesso, da quanto riferito vengono ripartite direttamente fra i comproprietari;
- Dalle ricerche e verifiche ipotecarie non sono risultate trascrizioni di cause in corso.

Adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05

Come richiesto, dopo gli accertamenti e le verifiche del caso, è stato



redatto l'attestato di prestazione energetica ex D.Lgs. n. 192/2005 e s.m. e i., depositato, come previsto dalla normativa, a mezzo di posta elettronica certificata al Comune di Prato, Servizio Gestione Attività Edilizia in data 20 maggio 2014 con P.G. n. 67.896, APE n. 4.172/2014 e trasmesso, nei termini, in pari data, a mezzo di posta elettronica certificata, allo specifico indirizzo messo a disposizione dalla Regione Toscana.

Dalla suddetta certificazione, allegata alla presente con il n. 6 unitamente alla prova di avvenuto deposito e trasmissione, risulta che l'immobile in questione ha un indice di prestazione energetica globale pari a 135,30 Kwh/mq. per anno e ricade in classe energetica "F".

◆ ◆ ◆

CAPITOLO 4

ACCERTAMENTI URBANISTICO-EDILIZI ED IN ORDINE ALLA LEGGE N. 47 DEL 28.02.1985 SUE PROROGHE MODIFICAZIONI E VARIANTI

Il più vasto edificio del quale fanno parte le porzioni immobiliari acquisite alla massa fallimentare di cui al presente lotto è stato edificato in forza della concessione edilizia presentata il 09.07.1987 con P.G. 35.994, P.E. n. 937/1987, rilasciata dal comune di Prato il 22.12.1988, allegata in copia alla presente con il n. 7 e successiva variante in corso d'opera, P.G. n. 41.012 del 4.10.1990, P.E. n. 1.445/1990, rilasciata il 02.12.1991 ed allegata in copia stralcio alla presente con il n. 8.

In data 10.12.1991 era stata presentata variante in corso d'opera, ex art. 15 L. n. 47/85, P.G. n. 50.896, P.E. n. 746/1991, non rilasciata.

In data 19.02.1998, con P.G. n. 10.045, risulta inoltrata istanza per il rilascio della abitabilità, pratica non definita.



Il 26.10.1996, con P.G. n. 49.936 è stata emessa dal Comune di Prato ordinanza di sospensione dei lavori e dichiarazione di decadenza, ex art. 4 L. 10/77, della concessione edilizia P.G. n. 35.994/87, allegata in copia alla presente con il n. 9, per mancata ultimazione delle opere entro il termine concesso,

Da quanto emerso nel corso del sopralluogo, tenuto conto dello stato dei luoghi e di ciò che è stato eseguito in difformità dai titoli edilizi assentiti e dichiarati decaduti per mancato rispetto del termine di ultimazione dei lavori, (concessione originaria e variante in corso d'opera), difformità sia interne che esterne rappresentate nella tavola dello "stato sovrapposto", (in rosso il "costruito" ed in giallo il "demolito"), allegato alla presente con il n. 10, non incidenti sulla sagoma o sul volume assentito, si prevede la presentazione, di istanza per attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. n. 1/2005, per l'ottenimento della quale dovrà essere corrisposta, a titolo di sanzione, la somma di €. 516,00 oltre a diritti di segreteria comunali alla presentazione pari a €. 60,00 e due marche da bollo da €. 16,00, una alla presentazione ed una al ritiro dell'atto.

Le spese tecniche necessarie alla redazione e presentazione della suddetta sanatoria edilizia, completa di tutti gli elaborati di rito, si quantificano in via presuntiva in circa €. 1.500,00 oltre oneri fiscali, da cui deriva un presumibile costo comprensivo di sanzioni, diritti comunali di segreteria, marche da bollo e spese tecniche di circa €. 2.600,00.

Nella valutazione del bene, terrò conto delle presunte spese da sostenere, per detta sanatoria come sopra presuntivamente quantificate e che saranno poste a carico dell'eventuale aggiudicatario.



Dal punto di vista urbanistico il più vasto edificio del quale fanno parte le porzioni immobiliari in parola, ricadono nel vigente Regolamento Urbanistico, nel sistema della residenza (R), sub-sistema R3 "Gli interventi residenziali unitari", con intervento massimo ammissibile di ristrutturazione (ri), normato all'art. 23 e 24 delle N.T.A. dello stesso R.U., come risulta dall'estratto della tavola grafica allegato alla presente con il n. 11.

Con riferimento agli art. 32 e 33 della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, l'immobile oggetto di stima è commerciabile.

• ◆ •

CAPITOLO 5

CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

Acquisito tutto quanto suesposto ed ogni elemento qualificante e dequalificante in ordine ai beni da stimare, allo scopo di espletare con la maggior conoscenza e competenza possibile il mandato ricevuto ed in particolare:

- ♦ della ubicazione e tipologia edilizia;
- ♦ delle consistenze effettive e delle destinazioni d'uso;
- ♦ delle condizioni generali e particolari, statiche, di conservazione e manutenzione;
- ♦ della vetustà;
- ♦ della disponibilità o meno dell'immobile da parte della procedura;
- ♦ delle caratteristiche di finitura e della dotazioni di impianti;
- ♦ dei valori di beni simili od il più possibile simili, liberamente commerciati nella zona in cui sono ubicati i beni da stimare;
- ♦ della commerciabilità in ordine alla Legge n. 47 del 28.02.1985 come



sopra esposto;

ed eseguito:

- ♦ le visure catastali ed ipotecarie;
- ♦ i controlli e le verifiche per appurare la corrispondenza dei titoli di provenienza con le trascrizioni, le volture, gli atti catastali ed il diritto di proprietà;
- ♦ i rilievi sul posto allo scopo di accertare le reali condizioni e la effettiva consistenza del bene.

Accertato che non esiste un reddito certo e durevole onde poter effettuare, individuando un appropriato tasso di capitalizzazione, la "stima analitica", occorre preliminarmente precisare quale debba essere il criterio di stima da adottare anche e con riguardo all'attuale andamento del mercato immobiliare.

L'attuale contingenza economica ha inciso in maniera estremamente negativa sul mercato dei beni immobili che si trova in completa stasi, risultando molto alta l'offerta a fronte di una pressochè inesistente domanda, influenzando sulle poche compravendite concluse e generando una sensibile diminuzione dei prezzi molte volte anche indipendentemente dalle diverse aspettative delle parti contraenti.

In un periodo come quello attuale, la stima che può operarsi, pur di tipo SINTETICO O COMPARATIVO, deve tener conto dei valori, scaturenti dalle pur poche contrattazioni, anche nella prospettiva che nell'immediato futuro, a causa della generale negativa congiuntura non si prevede una ripresa del mercato delle compravendite immobiliari.

♦ ◆ ♦



CAPITOLO 6

STIMA DEI BENI

Lotto Unico: Intera nuda proprietà, con diritto di usufrutto generale a favore della Sig.ra, su abitazione terra-tetto, disposta su due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto nonché vano garage al piano terra collegato all'interno dell'abitazione, sita in Prato, località Maliseti, con ingresso diretto ed indipendente dall'esterno, rispettivamente contraddistinto, per l'abitazione ed il garage, con i nn. 39 e 41 della Via Anzio e comprendente al piano seminterrato, scale, taverna, lavanderia, cantina e resede con scala per l'accesso al giardino soprastante; al piano terra, resede sui due lati liberi, ingresso/soggiorno, disimpegno e scale, cucina/pranzo e piccolo w.c.; al piano primo, scale e disimpegno, tre camere, due servizi igienici e terrazzo; al piano secondo-sottotetto, tre vani soffitta.

Il tutto come pervenuto agli odierni titolari dei diritti con gli atti di provenienza, notai F. D'Ambrosi e S. Balestri, in precedenza citati ed a cui si fa espresso riferimento per quanto ivi contenuto, trascritto e/o rimandato ai precedenti titoli di provenienza.

STIMA COMPARATIVA O SINTETICA

Atteso quanto sopra riportato, le verifiche e le indagini espletate relativamente al bene da stimare, al fine di determinare il "valore di mercato" tenendo conto della tipologia, le finiture del bene e la zona in cui esso è



inserito con le considerazioni sopra espresse in ordine alla attuale contingenza del mercato immobiliare ed allo stato di manutenzione e conservazione, in via del tutto comparativa e sintetica, riferendomi cioè a valori medi di mercato per libere contrattazioni praticate nella zona di beni simili, o il più possibili simili, tenuto conto:

- ⇒ che la superficie lorda ragguagliata determinata e indicata con il calcolo di dettaglio riportato al Capitolo 1, paragrafo *Consistenze* è pari a **mq. 262,09**;
- ⇒ che nel caso in specie è stata acquisita alla massa fallimentare l'intera nuda proprietà del bene;
- ⇒ che l'immobile è abitato dal nudo proprietario/fallito e dalla madre, usufruttuaria generale;
- ⇒ che l'immobile non fa parte di condominio formalmente costituito ed amministrato, le spese relative alla gestione e manutenzione dei pochi spazi comuni dell'intero complesso, vengono ripartite direttamente fra i comproprietari;
- ⇒ che è stato calcolato il presunto costo per la presentazione di pratica edilizia a sanatoria, nella complessiva misura di €. 2.600,00, importo di cui verrà tenuto conto nella valutazione del bene;
- ⇒ che ai soli fini di completezza dell'indagine per la valutazione del bene si rileva, a titolo puramente indicativo, che il comitato consultivo misto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presieduto dal Direttore dell'Agenzia del Territorio di Pistoia nella zona ove ricade l'immobile oggetto di valutazione indica per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione valori da €. 1.900,00/mq. a €. 2.250,00/mq. e per ville o



villini in normale stato di conservazione da €. 1.800,00/mq. a €.
2.300,00/mq.;

⇒ che sentito operatori del mercato immobiliare ho appurato che abitazioni
assimilabili a quella di cui trattasi vengono attualmente mediamente poste
in vendita con prezzi da €. 1.500,00/mq. a €. 1.700,00/mq.;

⇒ che la consistenza dell'immobile, superiore a quanto mediamente
richiesto dal mercato, incide, in maniera riduttiva sul valore unitario a mq.;

⇒ che le compravendite hanno subito negli ultimi tempi una significativa
generale contrazione determinando una conseguente stagnazione del
mercato immobiliare;

posso attribuire i seguenti valori unitari al metro quadrato di
superficie raggugiata:

ABITAZIONE TERRA-TETTO CON GARAGE DI PERTINENZA

♦ Superficie raggugiata mq. 262,09 a €. 1.500,00 € 393.135,00

A detrarre oneri per ottenimento della sanatoria edilizia € 2.600,00

Totale complessivo € 390.535,00

VALORE COMMERCIALE arrotondato Piena Proprietà ... € **390.500,00**

Tenuto conto che le porzioni immobiliari in parola sono gravate da
diritto di usufrutto generale a favore della Sig.ra
nata a Prato (PO) il 23.04.1931, di seguito si calcola il valore residuale della
proprietà, nuda, del fallito, in considerazione dell'età dell'usufruttuaria, che
oggi è di 83 anni, applicando le tabelle dei coefficienti per l'usufrutto, come
segue:

€ 390.500,00 x 1,0% x 20 = € 78.100,00 valore del diritto di usufrutto

€ 390.500,00 - € 78.100,00 = **€ 312.400,00** valore nuda proprietà



VALORE COMMERCIALE arrotondato Nuda Proprietà ... €. 312.000,00

• ◆ •

CAPITOLO 7

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA

Tenuto conto:

- ◆ di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" dei beni di cui trattasi;
- ◆ dello scopo per cui sono stato chiamato a stimare il bene che è finalizzato a determinare il valore che costituisce la "base d'asta" della porzione immobiliare acquisite alla massa fallimentare, per la quale ritengo giusto ed equo apportare al valore determinato una decurtazione del 10% per i termini in cui è richiesto che avvenga il saldo di quanto dovuto da parte dell'eventuale aggiudicatario;
- ◆ delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare che costituisce un unico lotto;
- ◆ di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia del bene ed alla zona in cui esso ricade;

si ha:

€ 312.000,00 - 10% = € 280.800,00

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO arrotondato €. 280.500,00

• ◆ •

CAPITOLO 8

RISPOSTA AL QUESITO

Il bene acquisito alla massa fallimentare, che costituisce un unico lotto vendibile, individuato e descritto per tipologia, caratteristiche e



consistenze, è stato valutato determinandone il valore a base d'asta, esponendo gli elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata come riportato nei capitoli 5, 6 e 7 che precedono.

Nei precedenti capitoli sono stati indicati altresì:

- ◆ gli accertamenti sulla attuale proprietà e provenienze del bene;
- ◆ l'identificazione catastale del bene;
- ◆ gli accertamenti sullo stato di possesso del bene;
- ◆ le risultanze degli accertamenti ipotecari;
- ◆ l'esito degli accertamenti esperiti presso il Comune di Prato per le verifiche urbanistiche ed edilizie per il bene oggetto di valutazione;

nonché gli altri elementi utili e necessari per la stesura del decreto di trasferimento.

Si allega alla relazione di stima documentazione fotografica ritraente il bene oggetto di procedura, copia dell'atto di provenienza, copia della visura e della planimetria catastale.

La presente perizia viene prodotta in due copie tutte corredate degli allegati, una delle quali priva di ogni riferimento alla società fallita, nonché il cd-rom sul quale è memorizzata.

Il tutto ad evasione dell'incarico affidatomi pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento sia ritenuto necessario in merito.

◆ ◆ ◆

Prato, 20 maggio 2014

Il C.T.U.

(geometra Alessandro Pieraccini)



Allegati:

1. Planimetria in scala 1/100, stato attuale, delle porzioni immobiliari acquisite alla massa fallimentare
2. Documentazione fotografica
3. Copia atto di permuta, notaio F. D'Ambrosi rep. n. 37.504 del 13.01.2009
4. Visura e copia planimetrie catastali
5. Copia elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni
6. Attestato di prestazione energetica
7. Concessione Edilizia P.G. n. 35.994 del 09.07.1987, pratica edilizia n. 937/1987
8. Concessione Edilizia per varianti in corso d'opera, P.G. n. 41.012 del 04.10.1990, pratica edilizia n. 1.445/1990
9. Comunicazione di decadenza della concessione edilizia del Comune di Prato P.G. n. 49.936 del 26.10.1996
10. Planimetria in scala 1/100, stato sovrapposto, delle porzioni immobiliari acquisite alla massa fallimentare
11. Estratto della tavola del Regolamento Urbanistico



**GIUDICE DI PACE DI PRATO
VERBALE DI GIURAMENTO**

L'anno duemilaquattordici (2014) e questo di ventitre (23) del mese di maggio in Prato, avanti a me sottoscritto Funzionario Giudiziario dell'Ufficio del Giudice di Pace di Prato, è personalmente comparso il geometra **Alessandro Pieraccini** nato a Montecarlo (LU) il 09.12.1965, con studio in Prato Via G. Matteotti n. civ. 7, mostrandomi una sua consulenza tecnica redatta su incarico conferito dai curatori della procedura di Fallimento n. 4.324/2009 R.G.F. del Tribunale di Prato, Giudice Delegato Dott.ssa R. Brogi,

DOMANDA

di essere ammesso a giurarla.

Dietro di che il sottoscritto Funzionario Giudiziario ha ricordato al comparente geometra **Alessandro Pieraccini** l'importanza morale e religiosa del Giuramento e le pene sancite dalla Legge contro i periti falsi e reticenti.

Quindi lo stesso comparente, nelle forme e norme di Legge, ha prestato giuramento secondo la formula:

"giuro di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidatemi con il solo scopo di far conoscere la verità."

Fatto, letto e sottoscritto.

Il C.T.

Il Funzionario Giudiziario

(geometra Alessandro Pieraccini)

