

TRIBUNALE DI PRATO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO : ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 116/2022
Procedimento di espropriazione forzata promosso da DEUTSCHE BANK spa
contro [REDACTED] - [REDACTED]

GIUDICE ESECUTORE : Dott.re CAPANNA ENRICO

C.T.U: Ing. Edoardo Forasassi

Viale Vittorio Veneto 13 - 59100 Prato – tel.fax 0574968952

e-mail: edoardo.forasassi@gmail.com - pec: edoardo.forasassi@ingpec.eu

INTERVENUTI : Deutsche Bank spa in data 30.12.22

Nomina : udienza del 22.03.23

Prossima Udienza : 05.10.23

Termine concesso : 90 gg

Quesiti posti al C.T.U :

Il sottoscritto Ing. Edoardo Forasassi, con studio in Prato, Viale Vittorio Veneto n.13 in data 24.03.23 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

L'esperto nominato ex art.568 c.p.c. deve provvedere ex art. 173 bis c.p.c. a:

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; verificare, sulla base degli atti di provenienza (provvedendo ad acquisirli, ove non presenti agli atti), la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale;



2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore precedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale);

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dire, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima



dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provveda altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c. Acquisire altresì certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali.

12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (il cui importo dovrà essere segnalato ma non detratto dal valore del bene), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato



praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sino al completamento dell'incarico);

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, gli atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultraventennale, certificato storico di residenza dell'esecutato, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, delle iscrizioni e trascrizioni per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, e lo stato occupazionale, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;

21) provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;

22) il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso ovverosia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Inizio operazioni peritali e sopralluoghi

Il sottoscritto Ing. Edoardo Forasassi stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 20.04.23 inviando comunicazione scritta raccomandata a.r. in data 28.03.23 - n. 20046078140-2 ai soggetti esecutati e per pec al procedente e all'intervenuto (allegato n.1 - avvisi e raccomandate). La raccomandata inviata agli esecutati non è stata accettata dall'occupante l'alloggio, Sig.ra [REDACTED] e pertanto per la data indicata l'immobile risultava non accessibile. In conseguenza di ciò veniva quindi lasciato avviso dal rappresentante dell'ISVEG Geom. Trappoloni all'interno della cassetta postale preannunciando una seconda visita per il giorno 12.05.23 ore 11,00, successivamente spostata per sopravvenuta indisponibilità da parte dell'esecutata Sig.ra [REDACTED] al giorno 17.05.23 ore 12,00. In tale data è stato possibile l'accesso all'appartamento con l'avvio delle operazioni peritali. Nel frattempo ho eseguito le ricerche necessarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, l'Ufficio del Territorio di Prato e presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Prato, reperendo tutti i dati utili per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

Documentazione allegata all'istanza di vendita

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

Documentazione ipocatastale ventennale ovvero:

- Atto di cessione diritti reali a titolo oneroso, rep. 108710/14973, Notaio La Gamba del 23/11/2009;
- Contratto di mutuo, rep.108711/14974, Notaio La Gamba del 23/11/2009;
- Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, rep.740, Tribunale di Prato del 09/06/2021;
- Ipoteca volontaria n.12947/2680 del 07/12/2009 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Pignoramento immobiliare n.16053/11165 del 30/12/2022;
- Certificato storico ventennale relativamente gli immobili siti in Prato catasto urbano F. 52 part. 144 sub. 11 e sub. 152;



La documentazione di cui sopra riporta correttamente i dati identificativi dei beni in oggetto

1. Accertamento della proprietà

Il sig.re [REDACTED] nato in [REDACTED] con C.F. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] con C.F. [REDACTED] D976V rispettivamente residenti il primo [REDACTED] e la seconda [REDACTED] (allegato n.2 - certificati di residenza) hanno la piena proprietà di quanto segue:

- Appartamento per civile abitazione, posto nel Comune di Prato, Viale Montegrappa nc.114 piano secondo
- Autorimessa posta al piano seminterrato con accesso da Viale Montegrappa

Gli immobili sono distinti al C.U del Comune di Prato al foglio 52, part.144, sub 11, cat.A/2, cl.3, vani 6,0, rendita euro 573,27 per l'appartamento e foglio 52, part.144, sub.152, cat. C/6, classe 5, cons. 20 mq. rendita euro 130,15 per l'autorimessa (allegato n. 3 - documentazione catastale).

I beni in oggetto sono pervenuti agli esecutati in virtù dei seguenti atti:

- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio La Gamba rep. 108710 racc. 14973 del 23.11.09, trascritto a Prato il 07.12.09, R.P. 8118, R.G. 12946, con il quale gli esecutati sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano dal sig.re [REDACTED] la piena proprietà, di un appartamento per civile abitazione posto al piano 2°, facente parte dell'immobile condominiale ubicato in Prato, viale Montegrappa n.114 e di una autorimessa posta al piano seminterrato con accesso dalla rampa condominiale su viale Montegrappa. (allegato n. 4 - atto di provenienza).



2. Riferimenti catastali, confini e formazione dei lotti

I beni immobili oggetto della presente stima sono costituiti da quanto segue:

- **Appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo**, facente parte dell'immobile condominiale ubicato in Prato, viale Montegrappa n.114 ed in particolare l'unità con accesso sul lato destro per chi esce dal vano ascensore ed a sinistra per chi sale il vano scale. Composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, disimpegno notte, n.2 camere da letto, n.1 servizio igienico, n.2 ripostigli oltre a n.2 terrazzi e lastrico solare prospicienti rispettivamente la pubblica viabilità e gli spazi condominiali laterali. Distinto al **C.U. del Comune di Prato al foglio 52, part.144, sub 11, cat. A/2, cl.3,vani 6 e rendita euro 573,27**

Confini : parti comuni su più lati, viale Montegrappa, proprietà ██████████, s.s.a.

- **Autorimessa, posta al piano seminterrato**, distinta al **C.U. del Comune di Prato nel foglio 52, part.144, sub.152, cat.C/6, classe 5, consistenza mq. 20 rendita euro 130,15.**

Confini : parti comuni su più lati, viale Montegrappa, s.s.a.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Prato, sezione fabbricati, gli immobili di cui sopra, risultano correttamente censiti in giusto conto ai soggetti eseguiti, (**allegato n. 3 - documentazione catastale**).

La planimetria catastale relativa all'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, è rispondente allo stato dei luoghi salvo modeste difformità grafiche che non costituiscono pregiudizio per la determinazione dei parametri censuari "rendita catastale".

La planimetria catastale relativa all'autorimessa oggetto della presente procedura esecutiva, non è rispondente allo stato dei luoghi per i seguenti motivi:

- Realizzazione di soppalco con struttura in laterizio intonacata nell'intradosso con variazione dell'altezza interna da cm. 430 a cm. 215;



- Demolizione completa del tramezzo di separazione posto nell'ambito del locale autorimessa al fine di creare un unico spazio per l'apparcamento veicoli;

I beni sopra individuati non sono divisibili e/o frazionabili e pertanto formeranno un unico lotto per la vendita, così come di seguito descritto:

Lotto n. 1 - Appartamento, posto al piano secondo, interno 1 (l'unità posta sul lato destro all'uscita dell'ascensore ed a sinistra per chi sale il vano scale) facente parte dell'immobile condominiale posto in Prato, viale Montegrappa n.114, distinto al **C.U. del Comune di Prato al foglio 52, part. 144, sub 11, cat. A/2, cl.3, vani 6 e rendita euro 573,27.**

Autorimessa, posta al piano seminterrato interno 59 distinta al **C.U. del Comune di Prato nel foglio 52, part. 144, sub.152, cat. C/6, classe 5, consistenza 20 mq. e rendita euro 130,15.**



3. Ubicazione e caratteristiche delle zone confinanti

La zona in cui ricade il fabbricato condominiale del quale fanno parte i beni in oggetto, è posta nella immediata fascia adiacente al centro storico di Prato.

I beni in oggetto, sono allocati nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Prato Centrale, snodo di vitale importanza per i collegamenti fra Firenze e al casello autostradale Prato Est della A11.

La zona è posizionata a breve distanza dal centro cittadino (circa 500 m) ed è caratterizzata da un tessuto fortemente residenziale, con presenza anche di attività commerciali e direzionali.

Nelle immediate vicinanze sono presenti strutture di tipo commerciale (supermercati, farmacie, ecc.), strutture finanziarie (banche), strutture per l'istruzione pubblica (scuola elementare e dell'infanzia) e per il culto.

4. Descrizione degli immobili

Lotto n. 1 - Appartamento, posto al piano secondo, interno 1 (l'unità posta sul lato destro all'uscita dell'ascensore ed a sinistra per chi sale il vano scale) facente parte dell'immobile condominiale posto in Prato, viale Montegrappa n.114, distinto al **C.U. del Comune di Prato al foglio 52, part.144, sub 11, cat. A/2, cl.3, vani 6 e rendita euro 573,27.**

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'appartamento della presente procedura è situato in Viale Montegrappa al civico 114 (**allegato 5 - foto 1-2**).

Dalla pubblica via per il tramite di un porticato a comune "pilotis" si raggiunge il portone di ingresso al fabbricato che consente l'accesso al vano scale ed all'ascensore che conduce ai vari piani dell'edificio (**foto 3-4-5-6**).

L'appartamento oggetto di procedura è posto al piano secondo identificato dall'interno numero 1 e più precisamente l'unità posta sul lato destro per chi esce dall'ascensore ed a sinistra per chi sale il vano scale (**foto 7**).

Dal portoncino blindato rivestito con pannelli di legno si entra in un ingresso-disimpegno (**foto 8**) che conduce all'ampio locale destinato sala-soggiorno (**foto 9-10**) ed ad un piccolo locale ad uso ripostiglio.

Il soffitto del predetto ingresso-disimpegno è stato oggetto di un intervento di controsoffittatura con pannelli di cartongesso che ne hanno diminuito l'altezza da cm. 280 a



cm.240 (foto 10).

Sul lato sinistro dell'ingresso-disimpegno si accede mediante un vano porta al locale cucina dotato di modesto terrazzo prospiciente spazi comuni interni, attraversando l'ampio vano destinato a disimpegno notte si accede a 2 camere da letto, locale servizio igienico, locale ripostiglio (foto 11-12-13-14-15-16-17-18).

Detto immobile dispone di un ampio lastrico solare pavimentato della superficie di circa mq. 149 accessibile mediante porte finestre dai locali soggiorno e da entrambe le camere prospicienti la pubblica Via Montegrappa e su viabilità pedonale interna (foto 19-20-21-22).

L'immobile ha finiture ordinarie caratteristiche delle civili abitazioni e gli impianti tecnologici non risultano di recente realizzazione (ad eccezione di un impianto di climatizzazione dual-split e mono-split).

Il riscaldamento (climatizzazione invernale) è centralizzato alimentato da un generatore di calore a gas metano tipo "Viessmann Vitocrossal 200" mentre l'acqua calda sanitaria per il servizio igienico e la cucina è prodotta in autonomia mediante caldaia alimentata a gas metano "Vaillant Outside MAG" posta nel terrazzo del locale cucina (foto 23) e i radiatori sono in alluminio.

Gli infissi esterni risultano in alluminio anodizzato con vetro singolo (controfinestre) mentre gli infissi interni (finestre e porte-finestre) risultano in legno di abete con vetro singolo il tutto dotato di avvolgibili. Gli infissi interni (vani porta) sono in legno tamburato di colore chiaro.

Per il tramite di vano scale condominiale si accede al lastrico solare a comune posto al piano settimo (foto 31-32).

Le facciate esterne del fabbricato condominiale nonché gli spazi condominiali (ingresso e vano scale, ascensore) sono in buone condizioni di manutenzione

Dal sopralluogo effettuato, l'immobile (appartamento) risulta conforme alla documentazione catastale ma non ai grafici allegati agli atti amministrativi abilitanti, per i seguenti motivi:

- Traslazione della muratura di separazione con il locale ripostiglio e il locale disimpegno notte da mt. 3,07 (misura riportata nei grafici) a mt. 3,65 (misura rilevata);
- Mancata rappresentazione del pilastro nel locale cucina sul muro di separazione con il vano scale condominiale;
- Realizzazione di modesto soppalco posto in parte nel locale disimpegno notte e in parte nel locale ripostiglio, con modifica dell'altezza da cm. 280 a cm. 217;
- Realizzazione di modesta veletta in cartongesso nel locale servizio igienico posta ad un'altezza dal pavimento di cm. 241;



- Traslazione della muratura di separazione con il locale disimpegno notte e il locale soggiorno da ml. 4,65 (misura riportata nei grafici) a ml. 4,52 (misura rilevata);
- Traslazione della muratura di separazione con il locale ripostiglio e il locale soggiorno da ml. 6,25 (misura riportata nei grafici) a ml. 6,08 (misura rilevata);
- Mancata rappresentazione delle cassetture nel locale soggiorno in corrispondenza del muro perimetrale lato lastrico solare;
- Mancata rappresentazione di n.3 gradini per superamento dislivello fra il terrazzo e il lastrico solare posto a quota maggiore;
- Relativamente alle dimensioni dei vani veduta nei quali sono allocati finestre e porte finestre ad eccezione, del infisso nel locale cucina, risultano sovradimensionati di cm. 10 in larghezza rispetto all'ultimo titolo edilizio **Variante ai sensi dell'art.45 Il comma del R.E. pg. 125650 del 12.10.2009 - busta n.2642** mentre risultano correttamente rappresentati e quotati negli elaborati grafici "piante e prospetti" della **Variante in corso d'opera pg. 15929 del 24.05.1970 - busta n.680**. Pertanto in considerazione di ciò si può desumere che si è trattato di un mero errore di trascrizione da parte del tecnico che ha redatto il titolo edilizio nel 2009.

Il soppalco non risulta sanabile in quanto in contrasto con il Regolamento Edilizio (art. 38 R.E.) del Comune di Prato che prevede un'altezza minima di cm. 240 per i locale ad uso accessorio. Conseguentemente l'unica operazione possibile per legittimare l'immobile è il suo smontaggio e/o demolizione con relativo smaltimento del materiale di risulta.

La quantificazione delle spese per lo smontaggio e/o demolizione del soppalco risultano le seguenti:

A25078 - Demolizione di controsoffitti in genere, sia orizzontali che centinati, completi di struttura portante, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico, ed escluso il solo calo in basso: per controsoffitti in tavelle di laterizio

| | | |
|----------|-------------|-------------------------|
| Mq. 2,76 | €/mq. 10,56 | TOT = 29,14 Euro |
|----------|-------------|-------------------------|

A25132 - Movimentazione nell'area di cantiere di materiali di risulta provenienti da lavorazioni di demolizioni con uso di mezzi meccanici di piccole dimensioni, per accumulo in luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico

| | | |
|----------|-------------|------------------------|
| Mc. 0,30 | €/mc. 23,30 | TOT = 6,99 Euro |
|----------|-------------|------------------------|



A25135 - Tiro in alto o calo in basso di materiali a mezzo di elevatore meccanico compreso l'onere di carico e scarico dei materiali:

| | | |
|----------|-------------|-------------------------|
| Mc. 0,30 | €/mc. 34,53 | TOT = 10,36 Euro |
|----------|-------------|-------------------------|

A25133 - Scarriolatura di materiali sciolti di qualsiasi natura e consistenza, provenienti da demolizioni, entro l'ambito dell'area di cantiere, per percorsi fino a 50 m

| | | |
|----------|-------------|-------------------------|
| Mc. 0,30 | €/mc. 37,27 | TOT = 11,18 Euro |
|----------|-------------|-------------------------|

A25134 - Compenso alla scarriolatura, per disagio dovuto a dislivelli e percorso lungo

| | | |
|----------|-------------|------------------------|
| Mc. 0,30 | €/mc. 15,65 | TOT = 4,69 Euro |
|----------|-------------|------------------------|

A25131 - Trasporto a discarica autorizzata e realizzata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa loro caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 settembre 2010 da computarsi a parte, con motocarro di portata fino a 1 m3, o mezzo di uguali caratteristiche, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica

| | | |
|----------|-------------|-------------------------|
| Mc. 0,30 | €/mc. 70,13 | TOT = 21,04 Euro |
|----------|-------------|-------------------------|

A25136 - Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n.36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti non ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27 settembre 2010) ma ammissibili in discarica per rifiuti non pericolosi (art. 6 e 7 DM 27 settembre 2010)

| | | |
|---------|-------------|-------------------------|
| T. 0,60 | €/T. 100,00 | TOT = 60,00 Euro |
|---------|-------------|-------------------------|



M01002 - Edile specializzato prezzo comprensivo di spese generali ed utili d'impresa pari al 28,70% (per opere di ripristino alle strutture murarie conseguenti alla rimozione del soppalco)

| | | |
|----------|--------------|--------------------------|
| Ore 8,00 | €/ora. 37,00 | TOT = 296,00 Euro |
|----------|--------------|--------------------------|

Materiali di consumo (stucchi, rasatura e tinteggiatura)

| | |
|------------|--------------------------|
| Corpo 1,00 | TOT = 100,00 Euro |
|------------|--------------------------|

TOTALE COMPUTO NETTO = 539,40 Euro arrotondato a Euro 550,00 oltre Iva

L'analisi e congruità delle spese è stata determinata con il Manuale DEI "2° Semestre 2022" Recupero, Ristrutturazione e Manutenzione.

Relativamente alle altre opere suindicate per la loro regolarizzazione è sufficiente la presentazione di una **CILA TARDIVA ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001** che prevede in caso di mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori una sanzione pecuniaria di €. 1.000,00 ed un corrispettivo di €. 1.500,00 per onorari e spese professionali di competenza del tecnico che redigerà il suddetto titolo edilizio.

Lotto n. 1 - Autorimessa, posta al piano seminterrato interno 59 distinta al **C.U. del comune di Prato nel foglio 52, part. 144, sub.152, cat. C/6, classe 5, consistenza 20 mq. e rendita euro 130,15.**

Dalla pubblica Via Montegrappa si accede alla rampa carrabile condominiale che conduce al piano seminterrato ove si trovano le autorimesse, quella interessata dalla presente procedura esecutiva (foto n.24-25-26-27-28-29-30) è individuata al numero di interno 59. L'accesso avviene mediante portone in metallo con apertura manuale a battente, il tutto di vecchia fattura. All'interno l'autorimessa è composta da un unico vano di forma rettangolare in normali condizioni manutentive. E' stato realizzato un solaio in laterizio adibito a soppalco per stoccaggio materiali ed è stato demolito il paramento murario di separazione tra la zona destinata a parcheggio autovetture ed un vano ripostiglio, il tutto in assenza di titoli abilitati. Risulta presente esclusivamente l'impianto elettrico di vetusta realizzazione conforme al



momento della sua esecuzione.

Dal sopralluogo effettuato, l'immobile (autorimessa) non risulta conforme alla documentazione catastale e ai grafici allegati agli atti amministrativi abilitanti, per i seguenti motivi:

- Realizzazione di soppalco con struttura in laterizio intonacata nell'intradosso con variazione dell'altezza interna da cm. 430 a cm. 215;
- Demolizione completa del tramezzo di separazione posto nell'ambito del locale autorimessa al fine di creare un unico spazio per l'apparcamento veicoli;

Il soppalco non risulta sanabile in quanto in contrasto con il Regolamento Edilizio (art. 38 R.E.) del Comune di Prato che prevede per le rimesse un'altezza minima di cm. 240.

Conseguentemente l'unica operazione possibile per legittimare l'immobile è il suo smontaggio e/o demolizione con relativo smaltimento del materiale di risulta.

La quantificazione delle spese per lo smontaggio e/o demolizione del soppalco risultano le seguenti:

A25118 - Demolizione di solai in laterizio e cemento armato, sia orizzontali che inclinati, escluso pavimento e sottofondo, escluso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico, ed il calo in basso dei materiali di risulta:

| | | |
|-----------|-------------|--------------------------|
| Mq. 10,28 | €/mq. 22,66 | TOT = 232,94 Euro |
|-----------|-------------|--------------------------|

A25133 - Scarriolatura di materiali sciolti di qualsiasi natura e consistenza, provenienti da demolizioni, entro l'ambito dell'area di cantiere, per percorsi fino a 50 m

| | | |
|----------|-------------|-------------------------|
| Mc. 1,02 | €/mc. 37,27 | TOT = 38,01 Euro |
|----------|-------------|-------------------------|

A25134 - Compenso alla scarriolatura, per disagio dovuto a dislivelli e percorso lungo

| | | |
|----------|-------------|-------------------------|
| Mc. 1,02 | €/mc. 15,65 | TOT = 15,96 Euro |
|----------|-------------|-------------------------|



A25131 - Trasporto a discarica autorizzata e realizzata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa loro caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 settembre 2010 da computarsi a parte, con motocarro di portata fino a 1 m3, o mezzo di uguali caratteristiche, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica

| | | |
|----------|-------------|-------------------------|
| Mc. 1,02 | €/mc. 70,13 | TOT = 71,53 Euro |
|----------|-------------|-------------------------|

A25136 - Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n.36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti non ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27 settembre 2010) ma ammissibili in discarica per rifiuti non pericolosi (art. 6 e 7 DM 27 settembre 2010)

| | | |
|---------|-------------|--------------------------|
| T. 2,40 | €/T. 100,00 | TOT = 240,00 Euro |
|---------|-------------|--------------------------|

M01002 - Edile specializzato prezzo comprensivo di spese generali ed utili d'impresa pari al 28,70% (per opere di ripristino alle strutture murarie conseguenti alla rimozione del soppalco)

| | | |
|----------|--------------|--------------------------|
| Ore 8,00 | €/ora. 37,00 | TOT = 296,00 Euro |
|----------|--------------|--------------------------|

Materiali di consumo (stucchi, rasatura e tinteggiatura)

| | | |
|------------|--|--------------------------|
| Corpo 1,00 | | TOT = 100,00 Euro |
|------------|--|--------------------------|

TOTALE COMPUTO NETTO = 994,44 Euro arrotondato a Euro 1.000,00 oltre Iva

L'analisi e congruità delle spese è stata determinata con il Manuale DEI "2° Semestre 2022" Recupero, Ristrutturazione e Manutenzione.



E' auspicabile per la regolarizzazione della legittimità urbanistica e catastale il ripristino del paramento murario verticale in laterizio forato di separazione tra l'area a parcheggio autoveicoli e l'area di deposito materiali

La quantificazione delle spese per la ricostruzione del paramento murario verticale risultano le seguenti:

A25136 - Tramezzature di laterizio alleggerito in pasta in blocchi di lunghezza 50 cm e spessore 8 cm, con incastri verticali maschio-femmina di cui alla norma UNI EN 771, a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte, esclusi eventuali oneri di tiro in alto:

| | | |
|----------|-------------|--------------------------|
| Mq. 9,76 | €/mq. 21,26 | TOT = 207,49 Euro |
|----------|-------------|--------------------------|

A75016 - Intonaco civile per interni costituito da arricciatura, rinzaffo con malta bastarda tirato a fratazzo stretto e successivo strato finale con colla di malta pozzolanica rifinito alla lama

| | | |
|-----------|-------------|--------------------------|
| Mq. 19,52 | €/mq. 36,79 | TOT = 718,14 Euro |
|-----------|-------------|--------------------------|

B65014 - Tinteggiatura a tempera di superfici interne di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura: per due mani a coprire

| | | |
|-----------|------------|--------------------------|
| Mq. 19,52 | €/mq. 5,70 | TOT = 111,26 Euro |
|-----------|------------|--------------------------|

TOTALE COMPUTO NETTO = 1.036,89 Euro arrotondato a Euro 1.050,00 oltre Iva

L'analisi e congruità delle spese è stata determinata con il Manuale DEI "2° Semestre 2022" Recupero, Ristrutturazione e Manutenzione.



Superficie non residenziale (snr)

Terrazzo Laterale e Frontale

(1,22 x 2,56) = 3,12 mq
(1,17 x 3,63) = 4,24 mq
(1,29 x 9,03) = 11,65 mq

19,01 mq

Lastrico Solare

(8,35 + 9,62) / 2 x 12,32 = 110,69 mq
(4,26 x 9,03) = 38,47 mq

149,16 mq

Totale Superficie non Residenziale Snr 168,17 mq

Superficie non residenziale (snr)

Autorimessa

(2,85 x 4,63 + 2,27 x 2,45) = **18,75 mq**

Totale Superficie non Residenziale Snr 18,75 mq



6. Provenienza e atti oltre il ventennio

I beni in oggetto, sono pervenuti ai soggetti esecutati in virtù dei seguenti titoli:

1) Atto di compravendita ai rogiti del Notaio La Gamba, rep. 108710 del 23/11/2009 trascritto a Prato il 07/12/2009, R.P. 8118, R.G. 12946, con il quale i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] (CF. [REDACTED]) e [REDACTED] (CF. [REDACTED]) acquistavano dal sig.re [REDACTED] (CF. [REDACTED]) in ragione di 1/2 ciascuno la piena proprietà di quanto segue:

- Appartamento per civile abitazione, posto nel Comune di Prato, Viale Montegrappa nc.114 piano secondo
- Autorimessa posta al piano seminterrato con accesso da Viale Montegrappa

Al sig.re [REDACTED] (CF. [REDACTED]), i beni in oggetto erano pervenuti in forza del seguente atto:

- Atto di assegnazione di immobili ai soci di cooperativa ai rogiti del Notaio Sordi, rep. 4509 del 27/06/1984 trascritto a Prato in data 13/07/1984 al n. 3773 di R.P.



7. Riscontri Ipotecari

Dalla documentazione allegata agli atti e dalla ricerca storico-ipotecaria ventennale effettuata ad integrazione, alla data del **02.06.23**, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, i beni oggetto della presente procedura esecutiva risultano gravati dalle seguenti formalità (allegato n.6):

- Trascrizione a favore, registro particolare 8118, registro generale 12946, del 07.12.2009, atto Notaio La Gamba rep.108710-14973 del 23.11.09 sulle unità negoziali poste nel Comune di Prato, F. 52, part. 144, sub. 11, cat. A/2, (abitazione)
- F. 52, part. 144, sub. 152, cat. C/6, (autorimessa)

a favore di

██████████ (c.f : ██████████) per la quota di 1/2

██████████ (c.f : ██████████) per la quota di 1/2

contro

██████████ (c.f : ██████████) per la quota di 1/1

- Iscrizione contro, registro particolare 2680, registro generale 12947, del 07.12.2009, atto notaio La Gamba rep.108711-14974 del 23.11.09 sulle unità negoziali poste nel Comune di Prato, F. 52, part. 144, sub. 11, cat. A/2, (abitazione)
- F. 52, part. 144, sub. 152, cat. C/6, (autorimessa)

a favore di

Deutsche Bank s.p.a. (c.f : 01340740156) per la quota di 1/1

contro

██████████ (c.f : ██████████) per la quota di 1/2

██████████ (c.f : ██████████) per la quota di 1/2



- Trascrizione contro, registro particolare 10804, registro generale 15601, del 23.12.2022, provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare rep.740 del 09.06.21 sull'unità negoziale posta nel Comune di Prato, F. 52, part. 144, sub. 11, cat. A/2, (abitazione) - F.52, part. 144, sub. 152, cat. C/6, (autorimessa)

a favore di

██████████ (c.f : ██████████)

contro

██████████ (c.f : ██████████)

- Trascrizione contro, registro particolare 11165, registro generale 16053, del 30.12.2022, verbale di pignoramento immobili rep.2965 del 12.12.22 sulle unità negoziali poste nel Comune di Prato, F. 52, part. 144, sub. 11, cat. A/2, (abitazione) - F.52, part. 144, sub. 152, cat. C/6, (autorimessa)

a favore di

Deutsche Bank s.p.a. (c.f : 01340740156) per la quota di 1/1

contro

██████████ (c.f : ██████████) per la quota di 1/2

██████████ (c.f : ██████████) per la quota di 1/2

Tutte le formalità sopra elencate identificano correttamente i beni immobili in oggetto di procedura.



8. Eventuali vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Oltre a quanto sopra riportato non si sono riscontrati ulteriori vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene. Si segnala al successivo p.to 9, una consistente situazione debitoria nei confronti del condominio.

9. Possesso - rapporti locativi

Gli immobili (appartamento e autorimessa) al momento del sopralluogo erano occupati esclusivamente dall'esecutata sig.ra [REDACTED]; all'interno degli stessi erano presenti arredi e suppellettili, le utenze di servizi come luce e gas risultavano attive.

Per quanto riguarda i millesimi di proprietà relativi alle unità in descrizione, vengono riportati i dati così come riferiti dall'amministratore condominiale (allegato n.7), ovvero:

- Millesimi generali di proprietà appartamento pari a 11,50
- Millesimi generali di proprietà autorimessa pari a 0,73
- Importo annuo spese di gestione ordinaria pari a euro 1.450,00

Situazione debitoria :

Alla data odierna risulta un debito nei confronti del condominio pari ad euro 4.017,00 per saldo precedenti gestioni, euro 2.087,00 per spese di carattere ordinario in corso e di euro 204,00 per installazione cancelli al piano seminterrato.

Si precisa che ad oggi risulta esecutiva la seguente delibera consistente nell'installazione delle valvole termostatiche da applicare a ciascun corpo radiante dell'appartamento per una spesa pari ad euro 46,00 oltre iva per ciascun radiatore.



10. Verifica e rispondenza dei beni ai sensi della L.47/85 e successive modifiche e varianti

Lotto n.1

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Prato è risultato che i beni immobili, oggetto della presente esecuzione, sono stati edificati in forza e conformità dei seguenti atti amministrativi (allegato n. 8 - atti amministrativi abilitanti):

- Licenza di costruzione pg. 4262 del 17.02.1963 - busta n.202 rilasciata il 16.05.1963
- Variante in corso d'opera pg. 15929 del 24.05.1970 - busta n.680 rilasciata il 24.03.1971
- Certificato di agibilità pg. 6348 del 17.03.1971
- Variante ai sensi dell'art.45 II comma del R.E. pg. 125650 del 12.10.2009 - busta n.2642

Dal sopralluogo effettuato in data 20.04.23, si riscontra quanto segue:

- Appartamento - Relativamente alla situazione edilizio - urbanistica occorre eseguire le seguenti operazioni:
 - demolizione del soppalco nel locale disimpegno notte e ripostiglio non sanabile per la riduzione dell'altezza utile, come da computo metrico estimativo sopra riportato;
 - presentazione di un titolo edilizio "CILA Tardiva" per la legittimazione di tutte le variazioni interne;
- Appartamento - Relativamente alla situazione catastale detta unità risulta conforme alla rappresentazione in planimetria catastale (17/02/1971) fatta eccezione per alcuni graficismi che non pregiudicano il classamento.



- **Autorimessa - Relativamente alla situazione edilizio - urbanistica** per la presenza di un soppalco con struttura in laterizio (che dovrà essere rimosso così come descritto nel precedente paragrafo) e per la mancanza delle due spallette murarie in laterizio di separazione tra l'area a parcheggio autoveicoli e l'area di deposito materiali (che dovranno essere ricostruite così come descritto nel precedente paragrafo); Così facendo viene ripristinata la conformità edilizia - urbanistica come rappresentato nella tavola grafica "pianta piano sottosuolo" allegata alla variante in corso d'opera pg. 15929 del 24.05.1970 - busta n.680
- **Autorimessa - Relativamente alla situazione catastale** per la presenza di un soppalco con struttura in laterizio (che dovrà essere rimosso così come descritto nel precedente paragrafo) e per la mancanza delle due spallette murarie in laterizio di separazione tra l'area a parcheggio autoveicoli e l'area di deposito materiali (che dovranno essere ricostruite così come descritto nel precedente paragrafo); Così facendo viene ripristinata la conformità catastale come rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 17/02/1971 all'ufficio del Territorio di Prato.

Dal controllo degli atti amministrativi l'appartamento non risulta dotato del Attestato di Prestazione Energetica (APE).

11. Regolamento Urbanistico

Gli attuali strumenti urbanistici del Comune di Prato classificano l'immobile condominiale, del quale fanno parte i beni oggetto di stima, con i seguenti identificativi (**allegato n.9**):

UTOE 2b

Disciplina dei suoli urbano

Zone omogenee B

Paesaggi urbani TR.3



12. Criteri e procedimenti di stima

Il criterio di stima che verrà adottato sarà quello della ricerca del “**più probabile valore di mercato**” del bene in oggetto, calcolato attraverso il metodo comparativo con lo scopo di individuare il valore venale dell’immobile tenuto conto i seguenti parametri:

- *ubicazione*
- *tipologia*
- *consistenza e dimensione*
- *vetustà*
- *stato di conservazione*
- *finiture e impianti*
- *disponibilità o meno del bene da parte della procedura*
- *conformità urbanistica*
- *procedura di vendita*

La stima sintetica o comparativa avrà come riferimento i valori medi di mercato realizzati in libere contrattazioni commerciali, per beni simili (caratteristiche e ubicazione) all’immobile in oggetto.

Il valore venale sarà determinato dall’applicazione del prezzo unitario medio alla superficie convenzionale complessiva del bene.

La determinazione della superficie convenzionale verrà calcolata applicando alle superfici nette dei singoli ambienti o piani, un coefficiente di riferimento in relazione alla destinazione dei vani stessi



Determinazione della superficie convenzionale

Lotto n. 1 - Appartamento, posto al piano secondo, interno 1

| Appartamento sup. netta | coefficiente | sup. convenzionale |
|--|--------------|--------------------|
| 112,40 mq | 1 | 112,40 mq |
| Terrazzi | | |
| 19,01 mq | 0,30 | 5,70 mq |
| Lastrico | | |
| 149,16 mq | 0,10 | <u>14,91 mq</u> |
| | | 133,01 mq |
| Totale Superficie lorda convenzionale arrotondata | SU | 133,00 mq |

Lotto n. 1 - Autorimessa, posto al piano seminterrato, interno 59

| Autorimessa sup. netta | coefficiente | sup. convenzionale |
|--|--------------|--------------------|
| 18,75 mq | 1 | 18,75 |
| Totale Superficie lorda convenzionale | | 18,75 mq |



Per la determinazione del valore medio di mercato si terranno in considerazione i valori di mercato riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agencia del Territorio della Provincia di Prato e i valori medi di mercato realizzati, in libere contrattazioni commerciali, riferiti da Agenzie immobiliari presenti nella zona. (allegato n.10),

Lotto n. 1 - Appartamento, posto al piano secondo, interno 1

Per immobili residenziali simili al bene in oggetto in descrizione al lotto 1, in normale stato manutentivo e di non recente costruzione, ubicati nel comune di Prato, dove si trova appunto l'appartamento della presente stima, le quotazioni variano da un minimo di 1.650,00 €/mq. sup. lorda ad un massimo di 2.000,00 €/mq. sup. lorda. Per il bene in oggetto, data la consistenza, le condizioni di manutenzione, le finiture, lo stato degli impianti, le caratteristiche distributive e gli accessori riscontrati, a mio avviso risulta corretto applicare un valore di poco inferiore alla media delle quotazioni sopra riportate, ovvero ritengo equo adottare come riferimento per la stima la cifra di 1.750,00 €/mq. superficie convenzionale.

Lotto n. 1 - Autorimessa, posto al piano seminterrato, interno 59

Le quotazioni delle autorimesse ubicate nel comune di Prato, in normale stato conservativo, simili al bene in descrizione al lotto 1, variano da un minimo di 800,00 €/mq. sup. lorda ad un massimo di 1.100,00 €/mq. sup. lorda. Per il bene in oggetto, data la consistenza, le condizioni di manutenzione riscontrati, è a mio avviso corretto applicare il valore di minimo delle quotazioni sopra riportate ovvero ritengo equo adottare come riferimento per la stima la cifra di 800,00 €/mq. superficie convenzionale



Lotto n. 1 - Appartamento, posto al piano secondo, interno 1 (l'unità posta sul lato destro all'uscita dell'ascensore ed a sinistra per chi sale il vano scale) facente parte dell'immobile condominiale posto in Prato, viale Montegrappa n.114, distinto al **C.U. del Comune di Prato al foglio 52, part.144, sub 11, cat. A/2, cl.3,vani 6 e rendita euro 573,27.**

Autorimessa, posta al piano seminterrato interno 59 distinta al **C.U. del comune di Prato nel foglio 52, part. 144, sub.152, cat. C/6, classe 5, consistenza 20 mq. e rendita euro 130,15.**

Attualmente l'immobile risulta occupato dalla coesecutata, sig.ra [REDACTED] in virtù di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare in conseguenza di disposizione giudiziale del 09/06/2021

Come spiegato al capitolo precedente il **prezzo unitario medio** da applicare al bene in oggetto, è pari a **1.750,00 €/mq. sup. convenzionale.**

Valore venale immobile

133,00 mq x 1.750,00 € = 232.750,00

Valore commerciale appartamento - Prezzo Base

€. 232.750,00 = (duecentotrantaduemilasettecentocinquanta/00 euro)

* A tale importo deve essere decurtato il costo per il ripristino della regolarità edilizia urbanistica consistente nello smontaggio e smaltimento delle strutture costituenti i soppalcati interni e pratiche edilizie inerenti per complessivi Euro 3.050,00

Pertanto il valore dell'appartamento può essere assimilato ad
€. 229.700,00 = (duecentoventinovemilasettecento/00 euro)



Lotto n. 1 - Autorimessa, posta al piano seminterrato interno 59 distinta al C.U. del comune di Prato nel foglio 52, part. 144, sub.152, cat. C/6, classe 5, consistenza 20 mq. e rendita euro 130,15.

Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutata

In analogia al capitolo precedente il prezzo unitario medio da applicare al bene in oggetto, è pari a 800,00 €/mq. sup. convenzionale.

Valore venale immobile

18,75 mq x 800,00 € = 15.000,00

Valore commerciale autorimessa - Prezzo Base

€. **15.000,00 =** (quindicimila/00 euro)

* A tale importo deve essere decurtato il costo per il ripristino della regolarità edilizia urbanistica consistente nello smontaggio e smaltimento delle strutture costituenti i soppalcati interni e ricostruzione dei paramenti murari (tramezzi) per complessivi Euro 2.050,00

Pertanto il valore dell'autorimessa può essere assimilato ad
€. 12.950,00 = (dodicimilanovecentocinquanta/00 euro)

VALORE COMPLESSIVO Lotto n. 1 (appartamento e autorimessa)

€. 229.700,00 = (duecentoventinovemilasettecento/00 euro)

€. 12.950,00 = (dodicimilanovecentocinquanta/00 euro)

TOTALE LOTTO 1 - €. 242.650,00 =
(duecentoquarantaduemilaseicentocinquanta/00 euro)

Arrotondato ad €. 243.000,00 (duecentoquarantatremila/00)



Ing. Edoardo Forasassi



Allegati :

Allegato n.1 – Avvisi e raccomandate

Allegato n.2 – Certificato residenza esegutati

Allegato n.3 – Visure catastali, planimetrie catastali, estratto mappa, ecc.

Allegato n.4 – Atto compravendita Notaio La Gamba

Allegato n.5 – Documentazione fotografica

Allegato n.6 – Visure ipotecarie

Allegato n.7 – Millesimi condominiali e comunicazione amministratore condominio

Allegato n.8 – Atti amministrativi abilitanti

Allegato n.9 – Estratto R.U.

Allegato n.10 – Valori OMI

