

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 116/2023

G.E. Dott. ENRICO CAPANNA

Contro

XXXX XXXX

promossa da:

BANCO BPM S.p.a.

(Procedente con l'Avv. Beatrice Ducci Donati)

*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

*

INDICE DELLA CONSULENZA TECNICA

INCARICO	2
SVOLGIMENTO DELL' INCARICO	2
RISPOSTA 1° QUESITO – Completezza documentazione	3
RISPOSTA 2° QUESITO – Certificati debitore / atti provenienza	3
RISPOSTA 3° QUESITO – ispezioni ipotecarie	4
RISPOSTA 4° QUESITO - dati catastali.....	5
RISPOSTA 5° QUESITO – conformità atto di pignoramento.....	7
RISPOSTA 6° QUESITO - descrizione bene pignorato	8
RISPOSTA 7° QUESITO – conformità catastale	12
RISPOSTA 8° QUESITO – strumento urbanistico comunale	12
RISPOSTA 9° QUESITO – conformità urbanistica	12
RISPOSTA 10° QUESITO - APE	13
RISPOSTA 11° QUESITO – Formazione lotti.....	13
RISPOSTA 12° QUESITO – Giudizio divisibilità	14
RISPOSTA 13° QUESITO – Stato occupazionale immobile	14
RISPOSTA 14° QUESITO - Vincoli	14



RISPOSTA 15° QUESITO – vincoli o oneri di natura condominiale	15
RISPOSTA 16° QUESITO – diritti demaniali o usi civici	15
RISPOSTA 17° QUESITO – determinazione valore.....	15
SUPERFICIE COMMERCIALE.....	16
ALLEGATI:.....	18

INCARICO

La sottoscritta Geometra Martina Branchetti, nata a Prato il 27/11/1988 (C.f. BRN MTN 88S67 G999N), libera professionista con studio in Poggio a Caiano (PO), Via le Torri n.54, nominata con provvedimento del 29.02.2024 notificato in data 01.03.2024, ha prestato giuramento in qualità di Perito Stimatore per rispondere ai quesiti di seguito riportati.

*

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Il C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 09.04.2024 alle ore 09.30, presso le unità pignorate ubicate in Provincia di Prato, Comune di Prato, Via E. Guevara n.26, previa spedizione di raccomandata del 19.03.2024, mai ritirata. Durante detto sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto CTU, il custode giudiziario e il legale rappresentante della società XXXX XXXX, Sig. XXXX XXXX.

Le operazioni sono poi continuate con indagini ipotecarie presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Prato – Ufficio Provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, indagini urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato, indagini catastali presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Prato - Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Prato, indagini di mercato per compere e vendite di beni similari e così il tutto come di seguito riferirà.

*



RISPOSTA 1° QUESITO – Completezza documentazione

La documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., risulta completa.

*

RISPOSTA 2° QUESITO – Certificati debitore / atti provenienza

E' stato acquisito il certificato di stato civile del legale rappresentante della società esecutata e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Da tale certificato risulta che il Sig. XXXX XXXX è residente nel Comune di XXXX XXXX e sposato con XXXX XXXX, in regime di comunione dei beni.

Il sottoscritto Perito Stimatore ha provveduto ad acquisire gli atti di provenienza che si allegano alla presente. Più precisamente, gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere di proprietà della società XXXX XXXX, con sede in XXXX XXXX, codice fiscale XXXX XXXX, per l'intera **quota di piena proprietà di 1/1** in forza di atto di compravendita del 10/11/2008, ai rogiti del Notaio Dott. Angelo Caccetta, notaio in Pisa, Rep. n. 67919 racc. 18937, registrato a Pisa il 14/11/2008 al n°8937 e trascritto a Pisa il 24/11/2008 al n°14302 di R.G. e al n°8396 di R.P., con il quale la società XXXX XXXX acquistava dalla società XXXX XXXX il diritto di intera quota di piena proprietà su gli immobili sito in Comune di Prato (PO), Via Erensto Guevara n. 26, censiti al Catasto fabbricati del suddetto Comune, al fg. 37 p.lla 381 sub. 500, 501, 86, 503, 504, 502 (uffici) e 204 (corridoio).

Precedentemente la società XXXX XXXX con sede in XXXX XXXX, codice fiscale XXXX XXXX, inizialmente denominata XXXX XXXX, acquisiva da XXXX XXXX con sede in XXXX XXXX, codice fiscale XXXX XXXX, il diritto di piena proprietà in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Stefano Balestri, Notaio in Prato, del 03/07/2000 Rep. 134493 fasc. 31579 trascritto a Prato in data 18/07/2000 al n. 7754/4131.

*



RISPOSTA 3° QUESITO – ispezioni ipotecarie

Dai documenti in atti risulta il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto ai nn. **9958/13883** del 18/12/2023 a favore: **BANCO BPM S.P.A.** sede Milano (MI), cf. 09722490969, contro **XXXX XXXX** sede **XXXX XXXX**, cf. **XXXX XXXX**.

Titolo: verbale di pignoramento notificato da UNEP TRIBUNALE DI PRATO in data 01/12/2023 Rep. n. 2938.

Grava: l'intera quota di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) a:

- **Foglio 37 p.lla 381 sub. 500**
- **Foglio 37 p.lla 381 sub. 501**
- **Foglio 37 p.lla 381 sub. 86**
- **Foglio 37 p.lla 381 sub. 503**
- **Foglio 37 p.lla 381 sub. 504**
- **Foglio 37 p.lla 381 sub. 502**
- **Foglio 37 p.lla 381 sub. 204**

*

ISCRIZIONI:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn **3232/14303** del 24/11/2008 per la somma complessiva di euro 848.000,00= a garanzia di euro 424.000,00= di capitale della durata di 10 anni;
A favore: **CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A**
con sede in Lucca (LU) cf. 01460540469.
Contro: **XXXX XXXX** sede **XXXX XXXX**, cf. **XXXX XXXX**;



Grava: l'intera quota di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) a:

- **Foglio 37 p.lla 381 sub. 500**
 - **Foglio 37 p.lla 381 sub. 501**
 - **Foglio 37 p.lla 381 sub. 86**
 - **Foglio 37 p.lla 381 sub. 503**
 - **Foglio 37 p.lla 381 sub. 504**
 - **Foglio 37 p.lla 381 sub. 502**
 - **Foglio 37 p.lla 381 sub. 204**
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta ai nn **2025/10035** del 03/08/2022 per complessivi € 12.500,00 di cui € 6.251,07 in linea capitale;
 - A favore: **CONDominio LOTTO C PRATO, VIA CHE GUEVARA 2-32, VIA PETRI 12-26, VIA BOLOGNA 84-96** con sede in Prato (PO) cf. 92054820482.
 - Contro: XXXX XXXX sede XXXX XXXX, cf. XXXX XXXX.
- Grava: l'intera quota di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) a:
- **Foglio 37 p.lla 381 sub. 500.**

Da ulteriori accertamenti effettuati dal CTU, alla data del 04/04/2024, alla detta Conservatoria non esistevano ulteriori iscrizioni e trascrizioni ostantive.

*

RISPOSTA 4° QUESITO - dati catastali

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Prato - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO):



- **Foglio 37 particella 381 sub 86**, categoria A/10, classe 5, vani 1,5, rendita catastale di €. 573,27, superficie totale 37,00 mq, superficie totale escluso aree scoperte 37,00 mq, Via E. Guevara n° 26, piano 1°;

- **Foglio 37 particella 381 sub 204**, quale BCNC - Partita speciale A corridoio posto al piano 1° di esclusiva pertinenza degli uffici oggetto dell'atto di pignoramento, Via E. Guevara n° 26, piano 1°;

- **Foglio 37 particella 381 sub 500**, categoria A/10, classe 5, vani 3, rendita catastale di €. 1.146,53, superficie totale 89,00 mq, superficie totale escluso aree scoperte 89,00 mq, Via E. Guevara n° 26, piano 1°;

- **Foglio 37 particella 381 sub 501**, categoria A/10, classe 5, vani 2, rendita catastale di €. 764,36, superficie totale 49,00 mq, superficie totale escluso aree scoperte 49,00 mq, Via E. Guevara n° 26, piano 1°;

- **Foglio 37 particella 381 sub 502**, categoria A/10, classe 5, vani 4,5, rendita catastale di €. 1.719,80, superficie totale 109,00 mq, superficie totale escluso aree scoperte 109,00 mq, Via E. Guevara n° 26, piano 1°;

- **Foglio 37 particella 381 sub 503**, categoria A/10, classe 5, vani 1, rendita catastale di €. 382,18, superficie totale 24,00 mq, superficie totale escluso aree scoperte 24,00 mq, Via E. Guevara n° 26, piano 1°;

- **Foglio 37 particella 381 sub 504**, categoria A/10, classe 5, vani 1, rendita catastale di €. 382,10, superficie totale 20,00 mq, superficie totale escluso aree scoperte 20,00 mq, Via E. Guevara n° 26, piano 1°;

N.B.: gli immobili risultano correttamente intestati catastalmente per l'**intera quota** di piena proprietà a:

XXXX XXXX, con sede in XXXX XXXX, via XXXX XXXX codice fiscale XXXX XXXX.

Il sottoscritto perito stimatore non ha acquisito certificati di destinazione urbanistica poiché i beni oggetto di pignoramento non sono costituiti da terreni.



*

RISPOSTA 5° QUESITO – conformità atto di pignoramento

Gli immobili sottoposti a pignoramento, risultano essere:

“Unità immobiliari facenti parte di un maggior fabbricato sito in Prato, Via Ernesto Che Guevara numero civico 26 e precisamente:

Porzione di fabbricato direzionale posto al piano primo, con accesso dalla scala B, composto da sei unità immobiliari ad uso uffici composte come segue:

- a) unità immobiliare ad uso ufficio composta da un unico vano dotato di servizio igienico;*
- b) unità immobiliare ad uso ufficio composta da due locali dotati di servizio igienico;*
- c) unità immobiliare ad uso ufficio composta da un unico locale dotata di servizio igienico;*
- d) unità immobiliare ad uso ufficio composta da un unico locale dotata di servizio igienico;*
- e) unità immobiliare ad uso ufficio composta da un unico locale dotata di servizio igienico;*
- f) unità immobiliare ad uso ufficio composta da un unico locale dotata di servizio igienico;*

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Prato (PO) il bene è identificato al Foglio 37, particelle:

- 381 sub. 500, categoria A/10, classe 5, vani 3, con la rendita catastale di Euro 1.146,53;*
- 381 sub. 501, categoria A/10, classe 5, vani 2, con la rendita catastale di Euro 764,36;*
- 381 sub. 86, categoria A/10, classe 5, vani 1,5, con la rendita catastale di Euro 573,27;*



- 381 sub. 503, categoria A/10, classe 5, vani 1, con la rendita catastale di Euro 382,18;
- 381 sub. 504, categoria A/10, classe 5, vani 1, con la rendita catastale di Euro 382,18;
- 381 sub. 502, categoria A/10, classe 5, vani 4,5, con la rendita catastale di Euro 1.719,80;
- 381 sub. 204, corridoio posto al piano primo, di esclusiva pertinenza degli uffici oggetto della garanzia ipotecaria.”

Rif. Atto di pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi. Tuttavia si precisa che il bene comune non censibile individuato al Catasto fabbricati del Comune di Prato al Fg 37 p.lla 381 sub. 505, a comune dei subb. 503 e 504, non risulta pignorato.

*

RISPOSTA 6° QUESITO - descrizione bene pignorato

Il bene oggetto della presente stima e ricadente nella esecuzione di cui sopra, è costituito da più unità immobiliari destinate ad ufficio e facenti parte di un più ampio fabbricato direzionale, sito in Comune di Prato, via Ernesto Guevara n°26, e più precisamente, il primo portone a sinistra per chi arriva dalle scale, al piano primo della scala “B”, composto da ingresso, disimpegno a comune, sette vani destinati ad uso ufficio, oltre servizi e accessori.

Confini: Vano scala condominiale, Prop. XXXX XXXX, Prop. XXXX XXXX, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.



In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°31834 del 19/11/2021 risultano a comune:

- Foglio 37 particella 381 sub. 194, area urbana posto al piano terra;
- Foglio 37 particella 381 sub. 203, B.C.N.C. vano scala e ascensore;
- Foglio 37 particella 381 sub. 204, B.C.N.C. corridoio;
- Foglio 37 particella 381 sub. 207, B.C.N.C. vano autoclave, percorsi pedonali, area a verde e scannafossi;
- Foglio 37 particella 381 sub. 505, B.C.N.C. servizio igienico a servizio dei sub. 503 e 504;

*

CARATTERISTICHE TECNICHE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE:

Il suddetto complesso immobiliare, è stato edificato indicativamente negli anni 90 e precisamente in virtù della Concessione Edilizia n°5485 del 30/01/1993 busta 93/68;

Esso è ubicato in zona semicentrale del Comune di Prato.

La struttura del fabbricato oggetto di pignoramento, è in cemento armato, costituita da travi e pilastri gettati in opera e solai in latero cemento.

Le facciate esterne sono tinteggiate di colore giallo, con infissi in alluminio e doppie finestre in vetro.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Le unità, alla data del sopralluogo, erano pavimentate con piastrelle in gres in tutti i vani, compreso i rivestimenti dei bagni.

IMPIANTI

Gli impianti presenti nelle unità sono IDRICO, ELETTRICO, IGIENICO SANITARIO, con bagni provvisti di tutti gli apparecchi necessari. Nei bagni sono



stati rilevati boiler per l'acqua calda. E' presente inoltre un impianto di riscaldamento autonomo e impianto di condizionamento costituito da fancoil.

Al momento del sopralluogo tutti gli impianti erano funzionanti.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Il bene, sia internamente che esternamente, si presenta in buone condizioni.

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

PIANO PRIMO

Ingresso=	circa	25,10 Mq
Disimpegno=	circa	30,80 Mq
Ufficio 1=	circa	66,50 Mq
Ufficio 2=	circa	17,10 Mq
Ufficio 3=	circa	20,80 Mq
Ufficio 4=	circa	27,10 Mq
Ufficio 5=	circa	17,90 Mq
Ufficio 6=	circa	17,10 Mq
Ufficio 7=	circa	72,30 Mq
Ripostigli=	circa	11,10 Mq
Anti bagno=	circa	11,60 Mq
Bagni=	circa	13,80 Mq
Totale superficie netta interna=	circa	331,20 Mq

*

Nb. La destinazione dei vani sopra riportati, con le relative superfici nette, si riferisce allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.

*

MILLESIMI CONDOMINIALI



Il condominio di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento è amministrato dallo Studio Biganzoli s.r.l. che ha fornito i seguenti dati relativi ai millesimi di parti comuni:

- Millesimi generale proprietà: 39,38

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione fornita dallo Studio Amministrativo.

*

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Prato - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO):

- **Foglio 37 particella 381 sub 86**, categoria A/10, classe 5, vani 1,5, rendita catastale di €. 573,27, superficie totale 37,00 mq, superficie totale escluso aree scoperte 37,00 mq, Via E. Guevara n° 26, piano 1°;

- **Foglio 37 particella 381 sub 204**, quale BCNC - Partita speciale A corridoio posto al piano 1° di esclusiva pertinenza degli uffici oggetto dell'atto di pignoramento, Via E. Guevara n° 26, piano 1°;

- **Foglio 37 particella 381 sub 500**, categoria A/10, classe 5, vani 3, rendita catastale di €. 1.146,53, superficie totale 89,00 mq, superficie totale escluso aree scoperte 89,00 mq, Via E. Guevara n° 26, piano 1°;

- **Foglio 37 particella 381 sub 501**, categoria A/10, classe 5, vani 2, rendita catastale di €. 764,36, superficie totale 49,00 mq, superficie totale escluso aree scoperte 49,00 mq, Via E. Guevara n° 26, piano 1°;

- **Foglio 37 particella 381 sub 502**, categoria A/10, classe 5, vani 4,5, rendita catastale di €. 1.719,80, superficie totale 109,00 mq, superficie totale escluso aree scoperte 109,00 mq, Via E. Guevara n° 26, piano 1°;



- **Foglio 37 particella 381 sub 503**, categoria A/10, classe 5, vani 1, rendita catastale di €. 382,18, superficie totale 24,00 mq, superficie totale escluso aree scoperte 24,00 mq, Via E. Guevara n° 26, piano 1°;

- **Foglio 37 particella 381 sub 504**, categoria A/10, classe 5, vani 1, rendita catastale di €. 382,18, superficie totale 20,00 mq, superficie totale escluso aree scoperte 20,00 mq, Via E. Guevara n° 26, piano 1°;

*

RISPOSTA 7° QUESITO – conformità catastale

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, tuttavia le planimetrie catastali non corrispondono esattamente allo stato dei luoghi. Più precisamente è stata rilevata una generale diversa distribuzione degli spazi interni e le unità risultano fisicamente accorpate in un'unica unità immobiliare.

Essendo tali difformità non legittimate urbanisticamente, non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

*

RISPOSTA 8° QUESITO – strumento urbanistico comunale

Il fabbricato del quale fa parte l'unità oggetto di stima ricade all'interno del perimetro urbanizzato, zona omogenea B, UTOE 4a. Più precisamente all'interno del Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ricade nel **“Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TR.2 - TR.3 - TR.4”**.

Per approfondimenti si rimanda al “Riepilogo Normativa” allegato alla presente.

*

RISPOSTA 9° QUESITO – conformità urbanistica

Per il fabbricato, del quale fanno parte le unità oggetto di pignoramento, sono state depositate le seguenti pratiche edilizie:



- Concessione Edilizia n. 5485 del 30.01.1993 rilasciata in data 15.07.1995,
- Variante in corso d'opera n. 70190 del 04.10.1997, rilasciata il 05.06.1998;
- Variante in corso d'opera n. 28226 del 20.04.2000;
- Abitabilità n. 34047 del 15.05.2000.

Per opere di manutenzione straordinaria interne alle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 1348 del 18.05.2000 - P.g. n.34708;
- Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 1385 del 18.05.2000 - P.g. n.34716;

Successivamente, non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie. Rispetto ai titoli edilizi sopra menzionati, in sede di sopralluogo sono state rilevate alcune discordanze, e più precisamente è stata rilevata una generale diversa distribuzione degli spazi interni e le unità risultano fisicamente accorpate in un'unica unità immobiliare.

Trattasi comunque di illeciti eventualmente sanabili con il deposito di una pratica edilizia a sanatoria per la quale si stima un costo di circa €. 4.000,00= (comprensivo della sanzione dell'importo di €. 1.000,00 e delle spese tecniche).

*

RISPOSTA 10° QUESITO - APE

Le unità direzionali risultano sprovviste di **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**.

*

RISPOSTA 11° QUESITO – Formazione lotti

Per la conformazione delle unità, al fine di agevolare la vendita, si ritiene più opportuno formare un **UNICO LOTTO**.

*



RISPOSTA 12° QUESITO – Giudizio divisibilità

L'immobile oggetto di pignoramento, sopra descritto, risulta pignorato per l'intera quota di piena proprietà.

Del bene sopra descritto si formerà **UN LOTTO UNICO**, come precisato nel quesito precedente.

Il valore venale dell'intero determinato per il Lotto unico è di € 375.000,00= (trecentosettantacinquemila/00 euro).

*

RISPOSTA 13° QUESITO – Stato occupazionale immobile

Alla data del sopralluogo, le unità risultavano occupate dal legale rappresentante della società Sig. XXXX XXXX.

E' stato inoltre accertato presso gli Uffici del registro degli atti privati (Agenzia delle entrate) che non vi sono contratti di locazione in atto.

Non sono stati rilevati provvedimenti di assegnazione.

*

RISPOSTA 14° QUESITO - Vincoli

Sul bene pignorato non risultano esserci vincoli artistici, storici o di indivisibilità.

Per quanto riguarda invece i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita **a cura e spese della procedura** si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto ai nn. **9958/13883** del 18/12/2023.

ISCRIZIONI:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn **3232/14303** del 24/11/2008.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta ai nn **2025/10035** del 03/08/2022.



Per quanto riguarda le **difformità urbanistiche e catastali**, in sede di sopralluogo sono emerse varie incongruenze, meglio descritte nella risposta ai quesiti 7 e 9. Tali difformità potranno essere sanate con il deposito di una pratica edilizia a sanatoria per la quale si stima un costo di circa €. 4.000,00= (comprensivo della sanzione dell'importo di €. 1.000,00 e delle spese tecniche). All'ottenimento del provvedimento di rilascio della sanatoria e/o ripristinato lo stato dei luoghi, si potrà procedere anche all'aggiornamento catastale per la quale si stima una spesa di circa € 500,00 per ogni unità.

Tali spese verranno scorporate dal valore base d'asta.

*

RISPOSTA 15° QUESITO – vincoli o oneri di natura condominiale

Per quanto riguarda le informazioni relative *“all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia”* lo Studio Biganzoli s.r.l. Amministrazione Condominiali ha dichiarato che l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è di € 3.719,63. Inoltre, alla data del 31/05/2024, come si desume anche dalla situazione contabile allegato alla presente, risultano spese condominiali non pagate per euro 21.573,77.

*

RISPOSTA 16° QUESITO – diritti demaniali o usi civici

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici

*

RISPOSTA 17° QUESITO – determinazione valore

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente.

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO** con relativo **VALORE VENALE** degli immobili; il **VALORE BASE D'ASTA** sarà dato dal Valore Venale svalutato di una giusta percentuale,



pari al 10%-40%, si sceglie il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano gli immobili in esame.

Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con l'immobile in esame.

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e la loro consistenza, si può determinare il valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

Nella determinazione del valore unitario medio, si è tenuto conto altresì dell'incidenza delle spese necessarie all'eventuale adeguamento alle normative vigenti in merito al DM 37/08 (disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici) e successive modificazioni.

*

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Il calcolo è stato svolto in riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" messe a disposizione dalla Agenzia delle Entrate nell'intento di uniformare i dati economici presenti nella banca dati OMI al fine di garantire la trasparenza nel mercato degli immobili. Il "*principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria*".

AMBIENTE	SUP. UTILE	COEFFICIENTE	SUP.
----------	------------	--------------	------



	LORDA COMPLESSIVA (circa)		COMMERCIALE (circa)
Uffici	375,00 mq	100%	375,00 mq
Totale superficie commerciale=			375,00 mq

*

STIMA IMMOBILE

LOTTO unico

Intera quota ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliari destinate ad ufficio e facente parte di un più ampio fabbricato direzionale, sito in Comune di Prato, via Ernesto Guevara n°26;

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE
Uffici	375,00 mq	1000,00 €	375.000,00 €
Totale Valore Venale Lotto Unico =			375.000,00 €

*

IL VALORE VENALE DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO UNICO e precisamente Unità immobiliari destinate ad ufficio e facente parte di un più ampio fabbricato direzionale, sito in Comune di Prato, via Ernesto Guevara n°26 è stato determinato in € 375.000,00= (trecentosettantacinquemila/00 euro).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNICO DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA'

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 10% e detraendo ulteriormente la cifra di € 7.000,00= di spese necessarie per sanare gli abusi riscontrati catastalmente e urbanisticamente.



Si precisa che l'abbattimento del 10% del valore venale è stato calcolato a **garanzia per eventuali vizi occulti**

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€.375.000,00=
Vizi occulti	X 0,90	€.337.500,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 7.000,00=	€.330.500,00= (per arrotondamento)

*

II VALORE BASE D'ASTA DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO UNICO e precisamente unità immobiliari destinate ad ufficio e facente parte di un più ampio fabbricato direzionale, sito in Comune di Prato, via Ernesto Guevara n°26 è stato determinato in € 330.500,00= (euro trecentotretamilacinquecento/00).

***NB. Il bene immobile sarà messo all'asta e alienato nello stato di fatto e di diritto così come pervenuto e posseduto al debitore, con tutte le servitù e le pertinenze eventualmente esistenti.**

Poggio a Caiano li, 31.05.2024

Geom. Martina Branchetti

ALLEGATI:

Lettera raccomandata con notifica del sopralluogo;

Documentazione Fotografica;

Verbali sopralluogo;

Planimetrie catastali;

Estratto di mappa catastale;



Elaborato Planimetrico;

Visura catastale;

Visure ipotecarie;

Atti di provenienza;

Estratto di Piano Operativo;

Atti abilitativi reperiti presso gli uffici comunali di Prato;

Certificato di residenza e estratto matrimonio debitore;

