

**TRIBUNALE DI PRATO L.G. 11/2023****LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE di:****GIUDICE DELEGATO : Dott.ssa BRUNO STEFANIA****CURATORE : Dott. Luca Santini**

\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA PER STIMA IMMOBILIARE**

In data 01 Aprile 2023 veniva nominato CTU il sottoscritto Geom. Valerio Da Riva dal Giudice Dott.ssa Brogi Raffaella, al fine di effettuare stima immobiliare relativa agli immobili acquisiti all'attivo della Liquidazione Giudiziale ai sensi degli artt. 216, comma 1, CCII e dell'art. 173 *bis*, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c.

In data 14 Aprile 2023 effettuate le dichiarazioni di rito ai fini dell'attestazione di assenza di cause di incompatibilità il sottoscritto ha ricevuto, tramite il curatore della procedura in oggetto, Dott. Santini Luca, il seguente incarico:

*“Il perito, prima di ogni altra attività, acquisirà, esaminerà ed eventualmente integrerà la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., l'estratto del catasto ed i certificati delle iscrizioni relative alle consistenze immobiliari acquisite all'attivo, effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale – estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa.*

*Si precisa che:*

*la certificazione notarile o - in alternativa - il certificato ipotecario, nel caso sia stata acquisita all'attivo una quota, deve riguardare il bene nella sua interezza, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari - con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari - non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di richiesta del certificato ipotecario;*



*la documentazione ipocatastale deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.*

*Successivamente:*

#### ACCEDA

*fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna.*

#### PROVVEDA

*l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria , previa comunicazione ad eventuali occupanti a mezzo raccomandata A.R. o PEC, dell'inizio delle operazioni peritali:*

- *alla esatta individuazione dei beni oggetto di stima (ivi compresi i relativi confini) ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando, i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- *all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; riferisca circa la difformità o mancanza di idonea planimetria del bene;*
- *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

*In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;*
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire (e delle eventuali*



varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, verifichi:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;

In caso di opere non sanabili, deve accertare se siano state eventualmente presentate istanze di condono, indicando in questo caso:

- il soggetto istante;
- 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 le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

In ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili acquisiti all'attivo si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del citato d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

REDIGA



*quindi, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, di almeno tre confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;*

*una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*

*se gli immobili siano liberi ovvero occupati dal debitore o da soggetti diversi. Ove l'immobile sia abitato dal debitore si verifichi, in particolare, se l'immobile sia abitato dal debitore prima della dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale, acquisendo, se necessario, presso il competente ufficio anagrafe comunale, il certificato di residenza ed il certificato dello stato di famiglia del debitore; ove gli immobili fossero occupati da soggetti diversi dal debitore, precisi a che titolo; in particolare, ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi se e quando il contratto è stato registrato, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

*i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

*per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

*Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);*

*per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura,*

- *Iscrizioni;*



• *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

*Di seguito si segnalano le altre informazioni che il Perito estimatore dovrà fornire nel proprio elaborato, ossia:*

- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *Eventuali cause in corso;*
- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *Esatte generalità degli attuali proprietari (specificando se il bene o la porzione acquisita all'attivo ricada o non ricada nel regime della comunione legale dei beni), dei precedenti proprietari nel ventennio precedente alla dichiarazione della liquidazione giudiziale con indicazione di ciascun atto di acquisto, completo dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);*
- *Le caratteristiche interne ed esterne di ciascun immobile, l'attuale stato di manutenzione dello stesso e per gli impianti (elettrico, idrico e termico), la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- *Le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
- *La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, le superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq. del valore totale; nella valutazione, dovrà distintamente indicare gli adeguamenti di valore dovuti a:*
  - a) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;*
  - b) oneri di regolarizzazione urbanistica;*
  - c) stato d'uso e manutenzione;*
  - d) stato di possesso;*
  - e) vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;*



*f) eventuali spese condominiali insolute;*

*h) necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi; i) altri oneri o pesi.*

*In caso di stima della quota di un bene indiviso, l'esperto verifichi se la quota acquisita all'attivo possa essere comodamente separata in natura indicandone, in caso affermativo, il valore, ed identificando la parte che potrebbe essere separata in favore della procedura ed accertando, altresì, la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Nel caso in cui non possa essere compiuta la separazione, dica se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo almeno pari al suo valore, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.*

#### ALLEGHI

*il perito a ciascuna relazione di stima:*

- *documentazione fotografica del bene;*
- *planimetria dello stesso;*
- *visura catastale attuale;*
- *copia della concessione o licenza edilizia o permesso di costruire e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;*

#### REDIGA

*la perizia utilizzando, ove disponibili, i modelli informatici delle relazioni di stima pubblicati sul Portale delle vendite pubbliche.*

*La relazione, firmata digitalmente, dovrà essere trasmessa telematicamente allo scrivente con la massima sollecitudine. Ogni impedimento dovrà essere immediatamente segnalato allo scrivente, ai fini dell'adozione delle iniziative del caso.*

#### AVVERTE

*l'esperto che il suo compenso sarà liquidato con decreto del giudice delegato, a norma dell'articolo 161, terzo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile.*

### **RELAZIONE DI CONSULENZA PER STIMA IMMOBILIARE – LOTTO N° 2**

Il sottoscritto Geom. Da Riva Valerio, nato a Prato il 12 Agosto 1977, c.f. DRVVLR77M12G999Z, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Prato con al n°



645, è stato nominato ed ha accettato l'incarico ricevuto in data 14 Aprile 2023 al fine di stimare gli immobili della società .....  
..... come da risultanze della certificazione Notarile redatta dal Notaio Francesco D'Ambrosi, con studio in Prato fornita al sottoscritto in data 05 Giugno 2023, effettuati i sopralluoghi e gli accertamenti presso gli uffici competenti, rilievi, elaborati fotografici e quant'altro ritenuto necessario è stato possibile redigere la seguente relazione:

## DESCRIZIONE DEI BENI E DEI CONFINI

L'immobile in esame è costituito da unità immobiliare ad uso residenziale facente parte di un più ampio fabbricato indipendente dislocato su tre piani fuori terra oltre sottotetto, ubicato nel Comune di Prato con accesso da vano scala comune che si diparte dal numero civico 154 della Via Montalese.

Più precisamente trattasi dell'abitazione posta al piano secondo e terzo ed ultimo (sottotetto) accessibile da vano scala condominiale interno al fabbricato e costituito internamente al piano secondo da soggiorno doppio, studio, locale pranzo, cucina, ripostiglio, servizio igienico, oltre a terrazzo frontale prospiciente la Via Montalese e terrazzo tergale coperto da tettoia in ferro e legno; al piano terzo, accessibile da scala interna esclusiva da ampio disimpegno che si affaccia su porzione del sottostante soggiorno, da quattro camere, oltre tre servizi igienici e ripostiglio.

Le finiture dell'unità immobiliare sono accurate, con mobili in legno massello su misura, il tutto in buono stato manutentivo.

I pavimenti sono prevalentemente in legno, fatta eccezione per i locali pranzo, cucina, e porzione del soggiorno che sono in cotto; il servizio igienico al piano secondo ha la pavimentazione in parquet, i restanti servizi hanno pavimentazione e rivestimenti in monocottura. Le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetri camera e dotati di avvolgibili in plastica relativamente



agli infissi dei locali al piano secondo prospicienti la via Montalese, gli infissi tergalì a detto piano del locale pranzo e servizio igienico sono dotati di persiane di legno; al piano terzo gli infissi sono in alluminio e dotati di persiane di legno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento a metano con caldaia installata nel locale al piano terra, nella parte tergalì, di altra proprietà non oggetto della presente.

Tale caldaia era stata realizzata a servizio anche di altra proprietà nella medesima palazzina, che prima della presente si è dotata di impianto autonomo, rendendo di fatto, l'impianto sovradimensionato ed antieconomico per la sola unità oggetto della presente.

(Le caldaie a uso domestico hanno di solito una potenza compresa tra 24 e 35 kW contro i 94.4 rilevati in sede di sopralluogo)

## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Abitazione sita in Prato (PO), via Montalese n. 154, precisamente l'appartamento di civile abitazione censito al C.F. del Comune di Prato – a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Prato di denuncia di variazione reg.ta al n. 52852/1995 del 21 novembre 1995 in atti dal 13 dicembre 1999(P.S. 98/99) e successiva denuncia di variazione per ristrutturazione reg.ta al n. 5297.1/2005 del 9 maggio 2005 (prot. n.PO0030878) - con i seguenti dati catastali: Ditta

\_\_\_\_\_ , proprietà 3/3 e abitazione 1/3 - **Fg. 22 – Mapp. 396 - sub. 4** - via Montalese n. 154, p. T-2-3 – Cat. A/3 - Cl. 5 - cons. vani 12,5 - Sup. Cat. totale mq. 273 - R.C. euro 1549,37.

E' stata depositata istanza di correzione dell'intestazione catastale in data 09 Maggio 2024.

Essa confina con vano scale a comune, proprietà \_\_\_\_\_ e/o aventi causa, salvo altri.

**La planimetria catastale non corrisponde all'attuale stato dei luoghi.**

Le difformità riscontrate consistono essenzialmente:





**Piano secondo:**

- nel terrazzo tergale non risulta rappresentata la chiusura con l'unità adiacente.

**Piano terzo:**

- non è stata rappresentata l'apertura di accesso dalla camera padronale al servizio igienico adiacente (mero errore grafico, non risulta rappresentato alcun accesso al vano w.c.)
- errata indicazione dell'altezza nel disimpegno costituito da un'unica pendenza anziché due come rappresentato nella planimetria catastale.
- mancata rappresentazione proiezione abbaino e relative altezze

**La planimetria non è conforme allo stato di fatto, le difformità riscontrate non sono da ritenersi tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.**

**BENI COMUNI NON CENSIBILI**

È **bene comune non censibile** alla suddetta consistenza immobiliare la seguente unità immobiliare:

- vano scala condominiale distinto al C.F. del Comune di Prato **in Fig. 22 - Mapp. 396 - sub. 503**, comune ai sub. 4, 510 e 514 del medesimo Foglio e Mappale;

**PROVENIENZA**

La consistenza immobiliare è pervenuta, unitamente alle signore

per la quota di comproprietà pari ad 1/3 (un terzo) ciascuno ed insieme per l'intero, per successione mortis causa ab intestato al signor



come da denuncia di successione reg.ta a Prato in data 17 aprile 1997 al n. 19 vol. 572 e trascritta presso i RR.II. di Prato in data 3 settembre 1997 al n. 4899 Reg. Part., e successiva nota a rettifica in data 3 febbraio 2009 al n. 699 reg. Part.; per la quota di comproprietà pari ad 1/3, in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio in Prato dr. Francesco Giambattista Nardone in data 15 ottobre 2007, Rep. N. 49516, reg.to a Prato nei termini e trascritto presso i RR.II. di Prato in data 6 novembre 2007 al n. 8694 Reg. Part., con il quale le medesime signore trasferivano le rispettive quote di comproprietà pari ad 1/3 (un terzo) ciascuna ed insieme per 2/3 (due terzi) al signor \_\_\_\_\_ coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ e successivo scioglimento della comunione legale per morte della stessa signora \_\_\_\_\_ avvenuta in data 16 marzo 2019, giusta denuncia di successione reg.ta a Prato il 23 marzo 2020 al n. 96968, vol. 88888 e trascritta presso i RR.II. di Prato in data 25 marzo 2020 al n.2631 Reg. Part..

Si precisa inoltre che:

il signor \_\_\_\_\_ risulta ad oggi l'unico chiamato all'eredità della signora \_\_\_\_\_ nel cui asse ereditario vi è la spiegata quota di comproprietà in ragione di 1/3 (un terzo) sull'immobile sopra descritto, gravata da diritto di abitazione ex art. 540 c.c. a favore del coniuge superstite, stante la rinuncia da parte dei figli signori \_\_\_\_\_



il

tutto come da denuncia di successione suddetta del 23 marzo 2020, Rep. N.96968/88888, reg.ta a Prato in data 11 marzo 2020 e trascritta presso i RR.II. di Prato in data 25 marzo 2020 al n.2631 Reg. Part e accettazione tacita di eredità

, del 3/10/2023 ai rogiti del Notaio D'Ambrosi in Prato, Rep. 56922 e trascritta presso i RR.II. di Prato il 23/10/2023 Reg. Part. 8344, e accettazione di eredità con beneficio di inventario del 03/10/2023 ai rogiti del Notaio D'Ambrosi in Prato, Rep. 56923 e trascritta presso i RR.II. di Prato il 25/10/2023 Reg. Part. 8460.

## GRAVAMI

Sulla consistenza immobiliare di cui alla presente lettera grava **ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29 luglio 2019 al n. 1755 Reg. Part.**, a favore di "BANCA ALTA TOSCANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Quarrata (PT), Codice Fiscale 00138580477, con domicilio ipotecario eletto presso l'avv. Gianni Frosini in Pistoia, via dell'Ospizio n. 34, contro nato a Prato per la quota di 2/3 del diritto di proprietà, per la somma complessiva di euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero), di cui euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) in linea capitale, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 30 luglio 2017, Rep. N. 2432.

Si rileva altresì la seguente trascrizione non pregiudizievole in quanto costituente mera pubblicità notizia:

- sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 aprile 2023 al n. 2961 Reg. Part., a favore della



per l'intera proprietà nonchè per la quota di 1/3 del diritto di abitazione, emessa dal Tribunale di Prato in data 21 marzo 2023, Rep. N. 11/2023.

## **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA DEL BENE**

Al fine di verificare rispetto ai titoli edilizi intervenuti la rispondenza dello stato dei luoghi e la relativa conformità il sottoscritto ha effettuato accesso in data 17 Maggio 2023 presso l'Archivio Generale del Comune di Prato, rilevando quanto segue:

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto della presente costituisce porzione, risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967 in forza di Licenza di Costruzione P.G. n°115 del 05/01/1949 rilasciata in data 25/07/1949 e ritirata in data 2/08/1949 (Licenza per l'edificazione in ampliamento dell'esistente fabbricato industriale realizzando un'abitazione di due livelli fuori terra).

Successivamente è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione prot. n° 33240 del 23/11/1967 Busta n°1194/1967 per sopraelevazione rilasciata in data 17/02/1968 e ritirata in data 25/03/1968;
- prot. n° 26913 del 07/11/1968 Busta n°1616/1968 per variante alla Licenza n°33240/1967 suddetta rilasciata in data 04/01/1969 e ritirata in data 15/01/1969 per costruzione di un terrazzo al piano secondo sulla facciata principale. Occorre precisare che nei grafici a corredo della licenza successiva B.62/1976 e nel condono n.30538/86 non risulta rappresentato il terrazzino frontale, verosimilmente per mero errore grafico, attesa le legittimità pregressa del manufatto;
- Licenza di costruzione prot. n° 1688 del 28/01/1976 Busta n°62/1976 rilasciata in data 22/04/1976 e ritirata in data 10/06/1976 per sostituzione della copertura e realizzazione vano scala interno tra il piano secondo ed il terzo ed ultimo (soffitta);



- Concessione Edilizia in sanatoria (condono edilizio) ai sensi dell'Art.31 L. n.47/85 Prot. 79167 n. ordine 30538 del 01/10/1986 rilasciata in data 06/06/1997 e ritirata in data 11/12/1997 inerente la sola abitazione oggetto della presente;
- Denuncia di inizio attività edilizia Prot. n°36426 del 16/06/1995 Busta n°1636 per ripristino delle facciate-impermeabilizzazione e pavimentazione dei terrazzi-sostituzione dei parapetti terrazzo piano 2°-riparazione recinzione esterna ed altre opere, con fine lavori prot. 24900 del 07/04/1997;
- Autorizzazione edilizia prot. n°27159 del 15/04/1997 Busta n°10138/1997 per modifiche interne ed esterne alla sola abitazione descritta al presente lotto;
- Sanatoria Edilizia straordinaria (condono edilizio) ai sensi della L.R. n.53/2004 Pratica n° ordine 1203 del 10/12/2004 prot. 81110 rilasciata in data 12/01/2008 e ritirata in data 18/02/2008 per realizzazione di tettoia a copertura di terrazzo ed inerente la sola unità immobiliare descritta al presente lotto;
- Denuncia di inizio attività prot. n°133294 del 27/12/2007 pratica n°4012/2007 per trasformazione di porta in finestra e chiusura di terrazzo ed inerente la sola unità immobiliare descritta al presente lotto.

### **Non è stato reperito certificato di agibilità.**

Dal confronto tra i titoli abilitativi rinvenuti e lo stato dei luoghi il sottoscritto ha riscontrato alcune difformità e più precisamente:

#### **Piano secondo**

- nel locale soggiorno, nella parte rialzata, risulta indicata una finestra prospiciente la terrazza di altra proprietà, avente dimensioni difformi (minori) dall'ultimo titolo abilitativo depositato (*referimento D.I.A. prot. 133294 del 2007*);
- nel locale pranzo risulta realizzata una controparete nell'angolo antistante l'accesso, non rappresentata nel grafico (*referimento D.I.A. prot. 133294 del 2007*);
- lievi difformità di rappresentazione delle dimensioni del locale soggiorno, servizio igienico, cucina, ripostiglio e terrazzo frontale (*referimento D.I.A. prot. 133294 del 2007*);



- risulta demolita tramezzatura tra cucina e ripostiglio rispetto all'istanza di condono n. ordine 30538 del 01/10/1986 rilasciata in data 06/06/1997.

### **Piano terzo**

- lievi difformità di rappresentazione delle dimensioni dei servizi igienici e disimpegno (*riferimento Condono edilizio n° ordine 30538 del 1986*) e mancata rappresentazione dell'abbaino (*legittimato con licenza Licenza di costruzione prot. n° 1688 del 28/01/1976 Busta n°62/1976 rilasciata in data 22/04/1976*);
- non risulta indicato nel grafico il lucernario posto nel servizio igienico adiacente al locale ripostiglio (*riferimento Condono edilizio n° ordine 30538 del 1986*).
- non è stata rappresentata l'apertura (legittimata con *Condono edilizio n° ordine 30538 del 1986*) tra la camera padronale ed il servizio igienico adiacente.

Per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'unità immobiliare descritta dovrà essere presentato accertamento di conformità in sanatoria ai sensi della L.R.65/2014 con costi ed onorari che si stimano in € 5.000 complessivi, oltre iva come per legge se dovuta.

**Non risultano vincoli o condizioni che rendono l'immobile oggetto della presente stima, non commerciabile, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni.**

### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile sopra descritto risulta abitato dal signor \_\_\_\_\_ come riscontrabile dal certificato di residenza allegato alla presente.

**N.B. Sono ancora ad oggi in corso le opere di inventario e vendita/smaltimento dei beni mobili presenti nell'unità in esame, l'immobile sarà reso libero a carico della procedura ed è stato pertanto stimato come tale.**

### **ACCERTAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA**



Il sottoscritto ha compiuto, nei limiti delle proprie competenze, un esame visivo degli impianti, riscontrando, alla data del sopralluogo, quanto segue:

### **Impianto elettrico**

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, non sono state fornite al sottoscritto certificazioni di conformità o dichiarazioni di rispondenza resa ai sensi del D.M. n°37/2008.

### **Impianto di riscaldamento**

Impianto dotato di caldaia installata il 15/03/2001 nel locale tergo al piano terra di altra proprietà non oggetto del presente procedimento, di potenza utile 94,4 KW come riportato nel libretto d'impianto allegato alla presente.

### **Impianto Gas.**

Non sono state fornite al sottoscritto certificazioni di conformità o dichiarazioni di rispondenza resa ai sensi del D.M. n°37/2008.

### **Prestazione energetica (APE)**

Non sono state fornite al sottoscritto certificazioni attestazioni di prestazione energetica ai sensi del D.lgs 192/2005 e successive modifiche.

### **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Il metodo adottato nella redazione della presente stima è definito Market Comparison Approach ed è costituito da una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili, sulla quale si fondano anche le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ABI (Associazione Bancaria Italiana) e si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare utilizzando comparativi reali (atti di compravendita per immobili simili o assimilabili) nella stessa zona e con la stessa tipologia,



in luogo di prezzi stabiliti per “esperienza” o tramite l’utilizzo di asking-price immobiliari, o utilizzando valori medi OMI, quest’ultimi aventi natura e rilevanza esclusivamente fiscale. Tenuto conto delle qualità estrinseche ed intrinseche, lo stato di conservazione, manutenzione ed uso, la vetustà, le condizioni d’igiene, la qualità dei materiali, la funzionalità e gli adeguamenti necessari degli impianti tecnologici, delle condizioni d’abitabilità, delle pertinenze, dei vincoli e delle servitù, l’eventuale stato locativo, lo stato di legittimità edilizio e urbanistico, il sottoscritto, stima il più probabile valore di mercato all’attualità dell’unità immobiliare, considerata come libera, come di seguito esplicitato. Ai Al fine di poter rendere “leggibile” a tutti gli operatori di settore la presente, per il calcolo delle Superficie Lorde Convenzionali, ottenute applicando coefficienti correttivi alle superfici rilevate, si sono applicati o coefficienti stabiliti dal Decreto del presidente della repubblica 23 marzo 1998, n. 138 - Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unita' immobiliari urbane e dei relativi criteri nonche' delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 – Allegato C.

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERF.	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Secondo	<b>Abitazione</b>	mq. 146,64	1,00	<b>mq. 265,84</b>
Terzo		mq. 122,80 (-3,60)		
Secondo	<b>Terrazzi</b>	mq. 21,72	0,30	<b>mq. 6,52</b>
			<b>Totale</b>	<b>mq. 272,36</b>

Compravendite comparativi utilizzati:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 01/2022 al prezzo di 275.000,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA SANGRO 10, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 35 mapp. 977 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 174,45 (misurata ai sensi dell’All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 07/2022 al prezzo di 250.000,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg.





35 mapp. 1810 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 209,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 10/2021 al prezzo di 280.000,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA RENO 55, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 35 mapp. 1023 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 205,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 320.000,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA SANGRO 000053, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 35 mapp. 1217 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 232,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 09/2022 al prezzo di 350.000,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 35 mapp. 605 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 190,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 06/2022 al prezzo di 250.000,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA VILMER PARRINI 20, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 23 mapp. 2763 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 233,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

G - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 02/2021 al prezzo di 310.000,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA VILMER PARRINI , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 23 mapp. 3276 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 177,67 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

H - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 09/2021 al prezzo di 300.000,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA FERNANDO RAPEZZI 000036, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 35 mapp. 429 con una superficie catastale totale o



commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 202,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

I- Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 03/2021 al prezzo di 250.000,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA DEI GOBBI 000087, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 35 mapp. 684 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 219,34 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Prezzo Unitario: 1.422,04 €/m<sup>2</sup>

Superficie commerciale mq 272,36

Prezzo di mercato €/mq 1.422,04 x mq 272,36 = € 387.306,81

Oneri e onorari regolarizzazione difformità edilizie e catastali riscontrate € 5.000,00

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile è pari ad € 382.306,81, che si arrotonda in € 380.000,00 (Trecentoottantamilaeuro/00)

Prato lì, 29 Aprile 2024

**II C.T.U.**

**ALLEGATI:**

- 1) Documentazione catastale
- 2) Frontespizio libretto caldaia
- 3) Documentazione fotografica

