

**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° 6**

#### **DESCRIZIONE DEI BENI E DEI CONFINI**

L'immobile in esame è costituito da un unità immobiliare ad uso magazzino edificato in seconda schiera rispetto alla viabilità e avente accesso da corte a comune che si diparte dalla Via Montalese al nc 176, contraddistinto dall'interno "c".

L'unità immobiliare è costituita da un corpo principale oltre due servizi igienici, il tutto con struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizio e copertura a volta, ed ulteriore locale magazzino e vano deposito, adiacenti al primo, ed avente copertura in lamiera metallica ad una falda inclinata, oltre annessi tergalii costituiti con materiale "di fortuna" (pannelli ondulati e legno).


Dal locale magazzino di dimensioni minori si accede al terreno di seguito descritto al lotto 6 bis e da questi ai manufatti precari, mediante portone.

Internamente al locale produttivo sono stati rilevati due soppalchi metallici per una superficie complessiva di mq 160 per i quali non sono stati reperiti titoli abilitativi edilizi e/o deposito al Genio Civile, saranno pertanto esclusi dal computo delle superfici utili e conteggiati solo ai fini degli oneri di ripristino.

Internamente la pavimentazione interna dell'immobile è in asfalto quanto al primo magazzino con accesso da detta via, mentre in cemento industriale per il contiguo locale. La copertura è in pannelli in "onduline" di metallo e struttura in tralicciata di ferro quanto al primo magazzino ove è l'accesso da detta via, mentre a volta in laterizio e cemento armato per la restante porzione, con manto di copertura in cemento amianto, in evidente stato di degrado.



Lo stato di manutenzione generale dell'immobile risulta complessivamente buono, ad eccezione del manto di copertura in cemento-amianto in pessime condizioni; sono evidenti riparazioni temporanee con pannelli di vetroresina e/o guaina.

L'annesso tergale è costituito da tre locali in precarie condizioni sprovvisti di pavimentazioni ed in pessimo stato di manutenzione aventi altezza media circa ml. 2,30.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un più ampio compendio di proprietà  o familiari, estranei alla procedura, le unità pertanto venivano utilizzate come un unicum ai fini delle lavorazioni con usi e consuetudini che cesseranno di esistere con il frazionamento e l'alienazione dei lotti.

Nel caso del presente lotto l'apertura carrabile posta a dx per chi accede al magazzino dalla corte comune che si diparte dalla via Montalese, dovrà essere chiusa in quanto la particella 2172 è di proprietà di terzi estranei alla procedura e non sono state rilevate servitù costituite e trascritte in tal senso.

### **Lotto 6 bis appezzamenti di terreno**

Il Lotto 6 bis è costituito da due particelle di terreno ubicate sul retro del magazzino di cui al lotto 6 adiacenti tra loro, non aventi vocazione edificatoria, di forma pressochè rettangolare, per una superficie catastale di circa mq. 1227 attualmente utilizzato come orto ed accessibili dal predetto magazzino e da resede di altra proprietà. Nella parte nord, mediante due aperture si accede ad un passo di larghezza circa ml. 2,80 che attraversa l'appezzamento di terreno per tutta la larghezza di proprietà del signor   gravato da servitù di passo a favore dell'adiacente terreno distinto dalla particella 2502 del foglio di mappa 22, il tutto come da atto di compravendita ai rogiti del Notaio Laura Biagioli di Prato del 6/03/2017 Repertorio n.11694 Raccolta n.7053.

Sul terreno insistono due strutture precarie realizzate in assenza di atto autorizzativo, rispettivamente in adiacenza del passo sopra descritto con struttura in legno e pannelli di "onduline" di plastica ed in adiacenza al fabbricato produttivo con copertura in lastre di cemento amianto.



## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

### MAGAZZINO

fabbricato destinato ad attività industriale - lanificio distinto al C.F. del Comune di Prato – a seguito della presentazione all’A.E.-T. di Prato di denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione reg.ta al n. 10878.1/2011 del 15 giugno 2011 (prot. n. PO0062400) e successiva denuncia di variazione nel classamento reg.ta al n. 1632.1/2012 del 5 marzo 2012 (prot. n. PO0018675) con i seguenti dati catastali: Ditta [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni - **Fg. 22 – Mapp. 114 - sub. 508, graffato al Mapp. 1481 - sub. 504** - via Montalese n.176/C, p. T – Cat. D/7 - rendita euro 4.535,00.

Confini: [REDACTED] parti comuni, prop. [REDACTED] prop. “[REDACTED] s.r.l.”, , residua proprietà [REDACTED] s.s.a.

Ai fini della continuità catastale si precisa che la consistenza immobiliare deriva dalla consistenza immobiliare già distinta al C.F. del Comune di Prato in Fg. 22 dal Mapp. 114 sub. 501 graffato al Mapp. 1481 sub. 501; detta ultima consistenza immobiliare deriva - unitamente alla consistenza immobiliare distinta al C.F. al Fg. 22 dal Mappale 1481 sub. 502 - dalla consistenza distinta al C.F. in Fg. 22 dal Mapp. 114 sub. 500 graffata al Mapp. 1481 sub. 500.

### TERRENI – Lotto 6 bis

- appezzamento di terreno censito al C.T. del Comune di Prato a seguito della presentazione all’A.E.-T. di Prato di tipo mappale reg.to al n. 7118.1/1999 del 7 aprile 1999 e successive denuncia di variazione reg.ta al n.113419.1/2007 del 24 ottobre 2007 (prot. n.0113419) e denuncia di variazione per frazionamento reg.ta al n.113673.1/2007 del 24 ottobre 2007 (prot. n. PO0113673) - con i seguenti dati catastali: Ditta [REDACTED] [REDACTED] proprietà

1/1 in regime di separazione dei beni - **Fg. 22 – Mapp. 2388** – Ha 0.06.30 - semin. arbor. - Cl. 2 - R.D. euro 3,90 - R.A. euro 1,95.

Confini: Mapp. 2502, Mapp. 2030, salvo altri.

Ai fini della continuità catastale si precisa che il Mapp. 2388 deriva dal Mapp. 1482 di maggiore consistenza, giusta denuncia di variazione per frazionamento reg.ta al n.113673.1/2007 del 24 ottobre 2007 suddetta;

- appezzamento di terreno censito al C.T. del Comune di Prato a seguito della presentazione all'A.E.-T. di Prato di tipo mappale reg.to al n. 7118.1/1999 del 7 aprile 1999 e successive denuncia di variazione reg.ta al n.113419.1/2007 del 24 ottobre 2007 (prot. n.0113419) e denuncia di variazione per frazionamento reg.ta al n.113673.1/2007 del 24 ottobre 2007 (prot. n. PO0113673) - con i seguenti dati catastali: Ditta [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni - **Fg. 22 – Mapp. 2389** – Ha 0.05.97 - semin. arbor. - Cl. 2 - R.D. euro 3,70 - R.A. euro 1,85;

Confini: prop. “[REDACTED]”, Mapp. 2030, salvo altri.

Ai fini della continuità catastale si precisa che il Mapp. 2389 deriva dal Mapp. 1482 di maggiore consistenza, giusta denuncia di variazione per frazionamento reg.ta al n.113673.1/2007 del 24 ottobre 2007 suddetta.

## **BENI COMUNI NON CENSIBILI**

Sono **beni comuni non censibili** al Magazzino Sub. 508 le le seguenti unità immobiliari:

- piazzale, distinto al C.F. del Comune di Prato **in Fg. 22 - Mapp. 114 - sub. 505**, comune ai sub. 503, 507, 508 e 509 del Mapp. 114, al sub. 504 del Mapp. 1481, al sub. 507 del Mapp. 148 ed al sub. 503 del Mapp. 1481;

- piazzale, distinto al C.F. del Comune di Prato in **Fig. 22 - Mapp. 148 - sub. 505**, comune ai sub. 503, 507, 508 e 509 del Mapp. 114, al sub. 504 del Mapp. 1481, al sub. 507 del Mapp. 148 ed al sub. 503 del Mapp. 1481;

- piazzale, distinto al C.F. del Comune di Prato in **Fig. 22 - Mapp. 149 - sub. 501**, comune ai sub. 503, 507, 508 e 509 del Mapp. 114, al sub. 504 del Mapp. 1481, al sub. 507 del Mapp. 148 ed al sub. 503 del Mapp. 1481;

## **PROVENIENZA**

I beni sopra descritti (magazzino e terreni agricoli) sono pervenuti al signor [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di comproprietà pari ad 1/2 ciascuno ed insieme per l'intero, per successione mortis causa ab intestato al signor [REDACTED]  
[REDACTED] come da denuncia di successione reg.ta a Prato in data 22 giugno 2007 al n. 57 vol. 49 e trascritta presso i RR.II. di Prato in data 13 agosto 2007 al n. 6967 Reg. Part., e successivo atto di divisione a rogito del medesimo Notaio Giuseppe Antonio La Gamba in data 18 novembre 2011, Rep. N. 113025, reg.to a Prato nei termini e trascritto presso i RR.II. di Prato in data 16 dicembre 2011 al n. 8432 Reg. Part., recante altresì accettazione tacita dell'eredità da parte di esso signor [REDACTED], trascritta per quanto qui di interesse presso i RR.II. di Prato in data 16 dicembre 2011 al n. 8431 Reg. Part..

Al signor [REDACTED] i predetti beni erano pervenuti in epoca precedente al ventennio, precisamente in epoca anteriore all'anno 1974.

## **VINCOLI E SERVITU'**

- Con atto a rogito del Notaio in Prato dr.ssa Laura Biagioli in data 6 marzo 2017, Rep. N.11694, reg.to a Prato nei termini e trascritto presso i RR.II. di Prato in data 13 marzo 2017 al n. 1909 Reg. Part., il signor [REDACTED] ha costituito servitù di passo a

carico dei terreni in precedenza descritti attraverso il viottolo insistente su porzione di essi ed a favore del fondo censito al C.T. del Comune di Prato in Fg. 22 - Mapp. 2502.

- Con il citato atto di divisione a rogito Notaio Giuseppe Antonio La Gamba in data 18 novembre 2011, Rep. N. 113025, i signori [REDACTED] [REDACTED] hanno costituito servitù di canalizzazione di fosse biologiche con allocazione della relativa fossa biologica tricamerale, secondo le dimensioni stabilite dalla normativa vigente, nonché di cavi elettrici, idrici e quant'altro necessario:

- a carico del piazzale a comune rappresentato dal sub.505 del Mapp. 114, dal sub. 505 del Mapp. 148 e dal sub. 501 del Mapp. 149 ed a favore dell'unità immobiliare rappresentata dal sub. 509 del Mapp. 114;

- a carico del piazzale a comune rappresentato dal sub. 505 del Mapp. 114, dal sub. 505 del Mapp. 178 e dal sub. 501 del Mapp. 149 ed a favore dell'unità immobiliari rappresentate dal sub. 508 della particella 114 graffata con il sub. 504 della particella 1481 e dal subalterno 502 della particella 1481.

## **GRAVAMI**

Sulla consistenza immobiliare oggetto della presente dichiarazione non risultano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Si rileva 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 "MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

[REDACTED]', contro [REDACTED]  
[REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, emessa dal Tribunale di Prato in data 21 marzo 2023, Rep. N. 11/2023. Si evidenzia che, con riferimento all'Immobile n.4 dell'Unità negoziale n.4 del Quadro B - Immobili della relativa nota - corrispondente al bene descritto sopra al punto 4) la trascrizione è stata effettuata con i seguenti dati catastali: Foglio 22 Particella 114 Subalterno 508, anziché Fg. 22 – Mapp. 114 - sub. 508, graffato al Mapp. 1481 - sub. 504.

## **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 presso l'immobile in data 06 Giugno 2023 rilevando quanto segue.

### **MAGAZZINO**

Il fabbricato risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967 in forza di Licenza di costruzione P.G. n°7218 del 08/03/1966 rilasciata in data 06/09/1966 e ritirata n data 21/09/1966. Successivamente è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria (condono edilizio) ai sensi dell'Art.31 L. n.47/85 Prot. 79168 n. ordine 30539 del 01/10/1986 rilasciata in data 02/02/2012 e ritirata in data 02/04/2012 per ampliamento di edificio industriale;
- Denuncia di inizio attività edilizia Prot. n°56054 del 2/10/1996 Busta n°2830 per apertura di portone sul prospetto laterale dell'immobile;
- Relazione tecnica di asseveramento ai sensi dell'Art. 26 L.47/85 P.G. n°47199 del 21/06/1997 per rifacimento della pavimentazione;
- Denuncia di inizio attività edilizia Prot. n°67347 del 25/09/1997 Busta n°1626 per adeguamento di locale per formazione di centrale termica alla normativa vigente in materia di prevenzione incendi; Si precisa che il locale caldaia, con impianto a servizio anche dell'immobile oggetto di stima è di altra proprietà.
- Denuncia di inizio attività edilizia Prot. n°78037 del 06/11/1997 Busta n°1747 per variante alla D.I.A. busta n°1626/1997;

- Denuncia di inizio attività edilizia Prot. n°62444 del 16/05/2011 Busta n°1381 per opere di parziale cambio di destinazione con leggere modifiche interne;

**L'immobile produttivo sopra descritto risulta sprovvisto del certificato di agibilità.**

Dal confronto tra i titoli abilitativi reperiti e lo stato dei luoghi sono emerse alcune difformità come di seguito descritte:

- Non risultano indicati i soppalchi in acciaio, presenti all'interno del capannone;
- Nell'elaborato grafico allegato alla pratica di riferimento D.I.A. busta n°1394/2008 non risultano indicate le finestre insistenti sul primo capannone per chi accede al fabbricato dalla corte interna e sulla parete frontale per chi accede all'altro capannone;

#### **TERRENI - Lotto 6 bis**

- Denuncia di inizio attività edilizia Prot. n°30246 del 5/06/1996 Busta n°2084 per sostituzione della recinzione;

Il sottoscritto da una verifica dello stato attuale rispetto al grafico allegato all'atto autorizzativo sopra indicato, ha riscontrato alcune difformità e precisamente:

- Nel grafico allegato alla suddetta pratica risulta rappresentato un solo accesso verso il passo pedonale tergale anziché due come presenti nell'attuale stato dei luoghi;
- Nella parte tergale limitrofa al passo pedonale risulta presente struttura precaria "baracca" in legno con copertura in pannelli di onduline di plastica realizzata in assenza di atto autorizzativo;
- In adiacenza al fabbricato produttivo risulta presente una struttura precaria "baracca" con copertura in cemento amianto (eternit) realizzata in assenza di atto autorizzativo.



L'impianto elettrico è del tipo esterno con canaline esterne alle pareti.

Non è stato fornito il certificato di conformità o dichiarazione di rispondenza resa ai sensi del D.M. n°37/2008.

### **Impianto di riscaldamento**

Nel locale produttivo risultano installati due "termoconvettori" (generatori d'aria calda). La caldaia a servizio del fabbricato produttivo e dei fabbricati adiacenti (collegati internamente) è installata nel locale adiacente di altra proprietà non oggetto della presente stima il bene è stato quindi valutato come privo di riscaldamento.

### **Impianto Gas**

L'impianto non risulta provvisto del certificato di conformità o dichiarazione di rispondenza resa ai sensi del D.M. n°37/2008.

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

L'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica ai sensi del D.lgs 192/2005 e successive modifiche.

**Verificata la presenza in copertura di cemento amianto si stimano in € 30.000 i costi relativi allo smaltimento ed agli apprestamenti e procedure necessarie.**

### **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 valutazione 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 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.	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
Terra	Magazzino a volta	mq. 545	1,00	mq. 545
Terra	Magazzino/tettoia falda inclinata	mq. 342	0,70	mq. 239,40
Terra	Deposito	mq. 26	0,85	mq. 22,10
Terra	Annessi precari	mq. 34	0,25	mq. 8,25
			Totale	mq. 814,75

Totale mq 814,75 mq x 500 €/mq = € 407,375,00

**Più probabile valore di mercato terreni agricoli:**

In virtù della loro posizione, adiacente e comunicante con il magazzino di cui alla presente, della forma regolare rettangolare, della giacitura pianeggiante, della loro utilizzazione quale pertinenza del magazzino si stima il più probabile valore di mercato in € 40/mq.

Tale valutazione è stata effettuata tenendo conto dell'adiacente terreno, recentemente acquistato da terzi, (vedi atto di compravendita ai rogiti Notaio Biagioli del 06/03/2017 rep. 11694 Racc. 7053 trascritto a Prato in data 13/03/2017 r.p. 1909) ed effettuando le opportune considerazioni tra la destinazione urbanistica allora prevista, parametrata alla diversa destinazione attuale:

mq 630 + 597 = mq 1227 x 40 €/mq = € 49.202.70

**Apportate le relative decurtazioni per il ripristino dello stato dei luoghi nei beni sopra descritti, ai sopalchi metallici, relativamente alla regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali, allo smaltimento della copertura in eternit, il più probabile valore di mercato è così rilevabile: € 407,375,00 + € 49.202,70 – € 6.500 – € 30.000 = 420.077,70 che si arrotondano ad € 420.000 (Quattroventimilaeuro/00)**

Prato lì, 30 Settembre 2023

Il C.T.U.

**ALLEGATI:**

- 1) Documentazione catastale
- 2) Documentazione fotografica

- 3) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 4) Atto di costituzione servitù terreni