

Dott. Ing. Erica Ciapini Ph.D.

Perizie e Consulenze nei settori della Progettazione Antincendio e dell'Ingegneria del Fuoco
Università degli Studi di Firenze – Dottore di Ricerca in Ingegneria dei Materiali
Studio: Via Caporetto n.1 - 59013 Montemurlo (PO) - Cell. +39 347 9151892
e-mail: ciapini.erica@libero.it - posta certificata: erica.ciapini@ingpec.eu

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. DOTT. ENRICO CAPANNA

PROCEDURA FALLIMENTARE

R.G. N.63/2021

**PERIZIA IMMOBILIARE DEL
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Ottobre 2023

INDICE

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO	1
1. ESAME DEGLI ATTI TECNICO-LEGALI	6
1.1 INFORMAZIONI PRELIMINARI	6
1.2 SOGGETTO FALLITO	11
1.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	18
1.4 ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI	22
1.5 SOGGETTI COMPROPRIETARI	59
2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	64
2.1 OPERAZIONI PERITALI	64
2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	66
2.2.1 VIA DEL GIRASOLE	69
2.2.2 VIA DELLE MAGNOLIE	95
2.3 RILIEVO GEOMETRICO - VIA DEL GIRASOLE	124
2.3.1 CONTESTO	126
2.3.2 ACCESSO AI BENI	128
2.3.3 CONFINI	132
2.3.4 ABITAZIONE SUB.137	137
2.3.5 RESEDE	145
2.3.6 IMPIANTO IDRO-SANITARIO	152
2.3.7 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DI ADDUZIONE DEL GAS	153
2.3.8 IMPIANTO ELETTRICO	155
2.3.9 IMPIANTO CITOFONICO	157
2.3.10 IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	158
2.3.11 FOSSE BIOLOGICHE	159
2.3.12 AUTORIMESSA SUB.159	160
2.4 RILIEVO GEOMETRICO - VIA DELLE MAGNOLIE	164
2.4.1 CONTESTO	166
2.4.2 ACCESSO AI BENI	169
2.4.3 CONFINI	174
2.4.4 RESEDE SUB.500	179
2.4.5 NEGOZIO SUB.1	186
2.4.6 ABITAZIONE SUB.2	193
2.4.7 IMPIANTO IDRO-SANITARIO	210
2.4.8 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DI ADDUZIONE DEL GAS	211
2.4.9 IMPIANTO ELETTRICO	213
2.4.10 IMPIANTO CITOFONICO	215
2.4.11 IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	216
2.4.12 FOSSE BIOLOGICHE	217
3. CONFORMITA' FORMALI E CATASTALI.....	218
3.1 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ULTIMI ATTI DI PROVENIENZA	219
3.2 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ATTI CATASTALI	232
3.2.1 VIA DEL GIRASOLE	234
3.2.2 VIA DELLE MAGNOLIE	244
4. RIALLINEAMENTI CATASTALI	251

5. INDAGINI URBANISTICHE	253
5.1 VINCOLI URBANISTICI	253
5.2 PRATICHE EDILIZIE	294
5.2.1 VIA DEL GIRASOLE	296
5.2.2 VIA DELLE MAGNOLIE	310
5.3 QUADRO NORMATIVO	326
5.4 TOPONOMASTICA	348
5.4.1 VIA DEL GIRASOLE	348
5.4.2 VIA DELLE MAGNOLIE	353
6. CONFORMITA' URBANISTICA	357
6.1 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ULTIMO STATO CONCESSIONATO ...	357
6.1.1 VIA DEL GIRASOLE	358
6.1.2 VIA DELLE MAGNOLIE	369
6.2 CONFORMITÀ IMPIANTISTICHE	378
6.2.1 VIA DEL GIRASOLE	378
6.2.2 VIA DELLE MAGNOLIE	385
6.3 ONERI A CARICO DEL NUOVO ACQUIRENTE	390
7. VENDIBILITA' IN PIU' LOTTI	397
7.1 VIA DEL GIRASOLE	397
7.2 VIA DELLE MAGNOLIE	402
8. INDIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILIARI	410
9. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	416
9.1 OCCUPAZIONE DI FATTO	416
9.1.1 VIA DEL GIRASOLE	417
9.1.2 VIA DELLE MAGNOLIE	422
9.2 LOCAZIONI E COMODATI	427
10. OCCUPAZIONE DEI BENI DA PARTE DEL CONIUGE	446
11. VINCOLI GIURIDICI E DI PREGIO	448
11.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	448
11.2 VINCOLI DI PREGIO E DI CONTESTO	459
12. VINCOLI CONDOMINIALI E DIRITTI DEMANIALI (Q.12)	463
12.1 VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI	463
12.1.1 VIA DEL GIRASOLE	464
12.1.2 VIA DELLE MAGNOLIE	479
12.2 DIRITTI DI SERVITÙ	480
12.3 DIRITTI DEMANIALI E DI USO CIVICO	481
13. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI	483
13.1 ESPOSIZIONE	483
13.2 STATO DI CONSERVAZIONE	499
13.2.1 VIA DEL GIRASOLE	499
13.2.2 VIA DELLE MAGNOLIE	514
13.3 PROVVEDIMENTI OPPONIBILI	534
13.4 CRITERI DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE	537
13.5 FATTORI POSITIVI E NEGATIVI	552

13.6 SUPERFICI COMMERCIALI	573
13.6.1 VIA DEL GIRASOLE	577
13.6.2 VIA DELLE MAGNOLIE	580
13.7 STIMA ECONOMICA	584
13.7.1 VIA DEL GIRASOLE	586
13.7.2 VIA DELLE MAGNOLIE	590
13.8 VALORE A BASE D'ASTA	597
14. CALCOLO DEL VALORE DI USUFRUTTO	600
15. CONGRUITA' DEL CANONE DI AFFITTO	602
16. VALORE PRO QUOTA PARTE	603
17. CERTIFICAZIONE ENERGETICA	609
CONCLUSIONI	611
ALLEGATO 1 CONFERIMENTO DI INCARICO (nomina + PEC)	659
ALLEGATO 2 VERBALE DI GIURAMENTO	660
ALLEGATO 3 SENTENZA DI FALLIMENTO	662
ALLEGATO 4 CARTA DI IDENTITA' E TESSERA SANITARIA	664
ALLEGATO 5 CERTIFICATI ANAGRAFICI E DI STATO CIVILE	665
ALLEGATO 6 ISPEZIONI IPOTECARIE	667
ALLEGATO 7 NOTE DI TRASCRIZIONE, DI ISCRIZIONE e/O DI ANNOTAZIONE	668
ALLEGATO 8 TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE FORMALITA'	670
ALLEGATO 9 ATTO DI COMPRAVENDITA - NOTAIO LANZA (14-06-2005)	672
ALLEGATO 10 ATTO DI COMPRAVENDITA - NOTAIO NARDONE (27-02-1998)	674
ALLEGATO 11 VISURA CATASTALE STORICA PER SOGGETTO	676
ALLEGATO 12 via del Girasole: ESTRATTO DI MAPPA, ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO FABBRICATI - F74 P1350	677
ALLEGATO 13 via del Girasole: VISURE STORICHE CATASTALI (Subb. 137 E 159)	679
ALLEGATO 14 via del girasole: PLANIMETRIE CATASTALI (Subb. 137 E 159)	681
ALLEGATO 15 via delle Magnolie: ESTRATTO DI MAPPA, ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO FABBRICATI - F74 P798	683
ALLEGATO 16 via delle Magnolie: VISURE STORICHE CATASTALI (Subb. 1, 2 E 500)	685
ALLEGATO 17 via delle Magnolie: PLANIMETRIE CATASTALI (Subb. 1 E 2)	687
ALLEGATO 18 via del girasole: RILIEVO GEOMETRICO - PIANTE dell'abitazione e dell'autorimessa (in scala 1:100)	690
ALLEGATO 19 via del girasole: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ...	692
ALLEGATO 20 via delle magnolie: RILIEVO GEOMETRICO - PIANTE dell'abitazione e DEL NEGOZIO (in scala 1:100)	694
ALLEGATO 21 via delle magnolie: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	696
ALLEGATO 22 VIA DEL GIRASOLE: SOVRAPPOSTO RILIEVO - CATASTO	698
ALLEGATO 23 VIA DELLE MAGNOLIE: SOVRAPPOSTO RILIEVO - CATASTO	700
ALLEGATO 24 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	703
ALLEGATO 25 INTERVENTI CONSENTITI	704
ALLEGATO 26 via del girasole: CONCESSIONE EDILIZIA n.174/1993	707

ALLEGATO 27	via del girasole: CONCESSIONE EDILIZIA n.366/1995 709	
ALLEGATO 28 n.1000/1997	via del girasole: PERMESSO DI ABITABILITÀ 711	
ALLEGATO 29 n.1224/1967	via delle magnolie: LICENZA DI COSTRUZIONE 713	
ALLEGATO 30 n.791/1970	via delle magnolie: LICENZA DI COSTRUZIONE 715	
ALLEGATO 31	via delle magnolie: CONDONO EDILIZIO n.134/2004	717
ALLEGATO 32	via delle magnolie: CONDONO EDILIZIO n.136/2004	718
ALLEGATO 33	via del girasole: STRADARIO	721
ALLEGATO 34	via delle magnolie: STRADARIO	722
ALLEGATO 35	via del girasole: sovrapposto rilievo-urbanistica 723	
ALLEGATO 36	via delle magnolie: sovrapposto rilievo-urbanistica 725	
ALLEGATO 37	via del girasole: DOCUMENTI CALDAIA	727
ALLEGATO 38	via DELLE MAGNOLIE: DOCUMENTI CALDAIA	728
ALLEGATO 39	VISURA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OTTOBRE 2023	730
ALLEGATO 40	via del girasole: documenti condominiali	732
ALLEGATO 41	OSSERVATORIO IMMOBILIARE	741
ALLEGATO 42	BORSINO IMMOBILIARE	743

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

La sottoscritta dott.ssa ing. **Erica Ciapini**, nata a Pisa il 07/01/1975, con studio a Montemurlo (PO) in Via Caporetto n.1, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Prato con il n.573 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Prato con il n.109, in data 27-09-2022 riceveva per PEC il conferimento dell'incarico di C.T.U. (esperto ex Art. 568 c.p.c.), nella procedura fallimentare in epigrafe, con nomina da parte del G.E. Dott. Enrico Capanna (datata 26-09-2022), in seguito alla necessità della curatrice Dott.ssa Alice Gori, di far redigere una perizia di stima del compendio immobiliare del fallito _____, ALLEGATO 1).

Il 07-10-2022 (ovvero entro 10 gg. dalla suddetta nomina) la scrivente accettava l'incarico, depositando in PCT il relativo giuramento di rito (ALLEGATO 2).

1. ESAME DEGLI ATTI TECNICO-LEGALI

1.1 INFORMAZIONI PRELIMINARI

La scrivente riceveva gentilmente dalla curatrice, Dott.ssa Alice Gori, alcuni documenti, utili al fine di contestualizzare la perizia di stima. In particolare dagli stessi emergeva quanto segue.

A seguito di ricorso introduttivo, presentato il 21-10-2021, per la dichiarazione di fallimento, iscritta al RG n.135/2021, secondo cui il _____ (creditore - *ricorrente*) lamentava il mancato pagamento di 74.420,00 Euro, oltre interessi di mora, per canoni di affitto del ramo di azienda, costituito dalla gestione del bar e della pizzeria, posti all'interno dello stesso circolo sito in Prato, loc. _____, da parte della _____ (resistente), il Tribunale di Prato emetteva la Sentenza n.65/2021 pubblicata il 16-12-2021, in cui accoglieva il ricorso del creditore ricorrente e dichiarava il fallimento del resistente Sig. _____, titolare della ditta individuale _____, con nomina del Giudice delegato e del Curatore fallimentare (ALLEGATO 3).

1.2 SOGGETTO FALLITO

Come da documentazione reperita, il soggetto fallito è il **Sig.** _____ c.f. _____, nato a Prato (FI) il _____, residente in _____ a Prato (PO), il tutto come *in primis* appurato dalla sua Carta di Identità n. _____ in corso di validità (scadenza del _____), e dalla sua Tessera Sanitaria in corso di validità (scadenza del 02-12-2027) (ALLEGATO 4).

Presso l'**Anagrafe** e lo **Stato Civile** di Prato sono stati inoltre reperiti (ALLEGATO 5):

- il Certificato contestuale di nascita, di cittadinanza, di residenza, di stato di famiglia
- il Certificato di stato civile

- l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

da cui è emerso che il Sig. _____ risulta essere:

- a) di cittadinanza italiana,
- b) nato a Prato (FI) il _____
- c) attualmente iscritto all'indirizzo: Via _____
- d) attualmente iscritto nella famiglia anagrafica così composta (oltre sé stesso):
 - o Sig.ra _____ a Prato (FI), c.f. _____
- e) coniugato il _____ Prato al n. _____
 - o Sig.ra _____
- f) separato dal coniuge il 16-07-2002, come da Omologa di Separazione consensuale del Tribunale di Prato.

1.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Al fine di inquadrare la provenienza dei beni di proprietà del Sig. _____ al momento del fallimento, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, la scrivente ha operato le opportune **ispezioni ipotecarie** per soggetto e per immobili (ALLEGATO 6), e per ogni formalità è stata estratta la relativa Nota di Trascrizione, di Iscrizione e/o di Annotazione con riferimento ai 20 anni antecedenti la trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento (ovvero dal 04-02-2002 al 04-02-2022), fino al primo atto ultraventennale (ALLEGATO 7).

Tutte le formalità riscontrate nel ventennio sono state rieptologate in ordine cronologico nella tabella allegata (ALLEGATO 8).

1.4 ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI

Alla luce delle ispezioni ipotecarie eseguite, è stata operata una ricerca degli atti di provenienza, dalla Sentenza Dichiarativa di Fallimento (trascritta il 04-02-2022) fino al primo atto ultraventennale (ovvero prima del 04-02-2002), con ritrovamento dei seguenti atti:

- 1) **Certificato di denunciata successione**, quale passaggio della piena proprietà per la quota di 1/2, del Sig. _____ leceduto il 06-12-2019, in favore dei Sigg. _____ (figlio), _____ (figlia) ed _____ (moglie), ciascuno per la quota di 1/6, ed in solido per la quota di 1/2, della piena proprietà di *Via delle Magnolie* e di *Via del Girasole*; la moglie ereditava anche la quota di 1/2 del diritto di abitazione per i beni di *Via del Girasole*, il tutto come da Nota di Trascrizione n.9 del 05-05-2020 Reg. Gen. 4746 Reg. Part. 3174 (ALLEGATO 7);
- 2) **Atto di compravendita**, stipulato il 14-06-2005, rogato dal **Dott. Enrico Lanza**, Repertorio n.16472 Fascicolo n.6527, con riferimento ai beni di *Via delle Magnolie*, in favore dei Sigg. _____ ed _____ (coniugi – genitori), ciascuno per la quota di 1/2 ed in

solido per la quota di 1/1, della nuda proprietà, contro il Sig. _____ (figlio), per la quota di 1/1 della nuda proprietà (ALLEGATO 9), registrato a Prato il 15-06-2005 al n.5099, come da Nota di Trascrizione n.33 del 16-06-2005 Reg. Gen. 8491 Reg. Part. 4469 (ALLEGATO 7).

- 3) **Atto di compravendita**, stipulato il 27-02-1998, rogato dal **Dott. Francesco Gianbattista Nardone**, Repertorio n.39739 Fascicolo n.9395, con riferimento ai beni di *Via del Girasole*, in favore dei Sigg. _____ ed _____ (coniugi), ciascuno per la quota di 1/2 ed in solido per la quota di 1/1, della piena proprietà, contro la società _____ nella persona del Sig. _____ (presidente del CDA) per la quota di 1/1 della piena proprietà (ALLEGATO 10), registrato a Prato il 17-03-1998 al n.339, come da Nota di Trascrizione n.45 del 13-03-1998 Reg. Gen. 2441 Reg. Part. 1614 (ALLEGATO 7).
- 4) **Atto di donazione**, stipulato il 06-04-1982, rogato dal **Dott. Giuseppe Pasquetti**, Repertorio n.28869 Fascicolo n.??, con riferimento ai beni di *Via delle Magnolie*, in favore del Sig. _____ (figlio), per la quota di 1/1 della nuda proprietà, ed in favore della Sig.ra _____ (moglie), per la quota di 1/2 di usufrutto, contro il Sig. _____ (padre - marito), per la quota di 1/1 della nuda proprietà e di 1/2 di usufrutto, registrato a Prato il 16-04-1982 al n.1592 vol.16, come da Nota di Trascrizione vol.126 del 16-04-1982 Reg. Gen. 2374 Reg. Part. 1577 (ALLEGATO 7).

Alcune osservazioni sugli atti di provenienza reperiti:

- a) nella trascrizione del Certificato di Successione del 2019 si legge che i beni oggetto di eredità e di proprietà del defunto Sig. _____ (1/2 della piena proprietà dei beni di *Via delle Magnolie* n.21 ed 1/2 della piena proprietà dei beni di *Via del Girasole* n.4/10) venivano equamente divisi tra il coniuge ed i due figli (1/6 ciascuno di piena proprietà per ogni bene); alla moglie passava inoltre 1/2 del diritto di abitazione dei soli beni di *Via del Girasole*;
- b) l'**atto di provenienza ultraventennale** (ante 04-02-2002):
- a. per i beni di *Via del Girasole* n.4/10 è rappresentato dall'Atto di Compravendita del notaio Nardone del 27-02-1998;
- b. per i beni di *Via delle Magnolie* n.21 è rappresentato dall'Atto di Donazione del notaio Pasquetti del 06-04-1982;
- c) dai suddetti atti notarili, si evincono i seguenti stati civili e parentele:
- a. _____ ed _____ ne erano coniugi in regime di comunione legale dei beni;
- b. _____ i ed _____ ne erano/sono genitori di _____
- c. _____ era coniugato in regime di separazione dei beni;

d. _____ decedeva il 06-12-2019.

d) da quanto sopra, **NON si riscontra alcuna accettazione di eredità**, venendo così a mancare la continuità di titolarità sui beni esaminati per oltre 20 anni, a dimostrazione della non reale proprietà della porzione dei beni pignorati in capo al Sig. _____.

Si riepilogano di seguito gli atti di provenienza stipulati:

NOTAIO	Enrico Lanza	Francesco Giambattista Nardone	Giuseppe Pasquetti
DATA	14-06-2005	27-02-1998	06-04-1982
REPERTORIO	n.16475	39739	n.28869
RACCOLTA/ FASCICOLO	n.6527	9395	n.??
ATTO DI	Compravendita	Compravendita	Donazione
VENDITORE/ ASSEGNANTE (contro)	(1/1 nuda proprietà)	(1/1 piena proprietà)	(1/1 nuda proprietà) (1/2 usufrutto)
ACQUIRENTE/ ASSEGNETARIO (a favore)	(1/2 nuda proprietà) (1/2 nuda proprietà)	(1/2 piena proprietà) (1/2 piena proprietà)	(1/1 nuda proprietà) (1/2 usufrutto)
UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA/ ASSEGNAZIONE	Terratetto, composto a piano terra da negozio ed ai piani terra, primo e soffitta da abitazione, oltre resede, il tutto posto in Via delle Magnolie n.21, a Prato. Al NCEU del Comune di Prato: <u>Foglio 74 Particella 798 Sub.1</u> <u>Foglio 74 Particella 798 Sub.2</u> <u>Foglio 74 Particella 798 Sub.500</u>	Appartamento, posto al piano terra, interno 3, di Via del Girasole n.10, loc. San Giusto, a Prato. Al NCEU del Comune di Prato: <u>Foglio 74 Particella 1350 Sub.137</u> Autorimessa, posto al piano seminterrato, interno 20, di Via del Girasole n.4, loc. San Giusto, a Prato. Al NCEU del Comune di Prato: <u>Foglio 74 Particella 1350 Sub.159</u>	Fabbricato, composto da due piani oltre soffitta e giardinetto, posto in Via delle Magnolie n.21, a Prato. Al NCEU del Comune di Prato: <u>denuncia n.10643 e 10644</u> Al Catasto Terreni di Prato: <u>Foglio 74 Particella 798</u>
VALORE BENE/ PREZZO DI VENDITA	65.900,00 Euro	230.000,00 Euro + IVA	-
IPOTECHE PENDENTI	Ipoteca legale iscritta il 19-04-2005 al Reg. Part. n.1438 in favore di Gest Line spa per totali 12.564,84 Euro + Citazione trascritta il 02-02-1973 al n.2655	nessuna	nessuna
ALLEGATI	nessuno	Planimetrie catastali di piani terra e seminterrato	nessuno

Si schematizzano i passaggi di proprietà avvenuti, evidenziando l'inizio del ventennio (04-02-02):

Beni di Via delle Magnolie n.21 (F74 P798 S1, S2 e S500)						
dal 26-01-1970 al 06-04-1982	→	dal 06-04-1982 al 14-06-2005	→	dal 14-06-2005 al 06-12-2019	→	dal 06-12-2019 ad oggi
(1/1 piena proprietà)	06-04-1982 Donazione dott. Pasquetti	(1/2 usufrutto)	14-06-2005 Compravendita dott. Lanza	(1/2 usufrutto) + (1/2 nuda proprietà) = (1/2 piena proprietà)	06-12-19 <i>Mortis causa</i>	(1/6 piena proprietà)
		(1/1 nuda proprietà)		(1/2 usufrutto) + (1/2 nuda proprietà) = (1/2 piena proprietà)		(1/6 piena proprietà)
		(1/2 usufrutto)				(1/6 piena proprietà) + (1/2 piena proprietà) = (4/6 piena proprietà)

04-02-02

Beni di Via del Girasole n.10 (F74 P1350 S137 e S159)				
fino al 27-02-1998	→	dal 27-02-1998 al 06-12-2019	→	dal 06-12-2019 ad oggi
(1/1 piena proprietà)	27-02-1998 Compravendita dott. Nardone	(1/2 piena proprietà)	06-12-19 <i>Mortis causa</i>	(1/6 piena proprietà)
		(1/2 piena proprietà)		(1/6 piena proprietà)
				(1/6 piena proprietà) + (1/2 piena proprietà) = (4/6 piena proprietà) + (1/1 diritto abitazione)

04-02-02

1.5 SOGGETTI COMPROPRIETARI

Dagli atti di provenienza dei beni in esame (§ 1.3) si riscontra che il Sig. risulta oggi proprietario (salvo la mancata accettazione di eredità - § 1.4) di:

- 1/6 della piena proprietà dei beni di Via delle Magnolie n.21
- 1/6 della piena proprietà dei beni di Via del Girasole n.4 e n.10.

Si riscontra pertanto la seguente comproprietà:

- a) in capo alla Sig.ra (sorella del soggetto fallito):
 - 1/6 della piena proprietà dei beni di Via delle Magnolie n.21
 - 1/6 della piena proprietà dei beni di Via del Girasole n.4 e n.10.
- b) in capo alla Sig.ra (madre del soggetto fallito):
 - 4/6 della piena proprietà dei beni di Via delle Magnolie n.21
 - 4/6 della piena proprietà dei beni di Via del Girasole n.4 e n.10
 - 1/1 del diritto di abitazione dei beni di Via del Girasole n.4 e n.10.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 OPERAZIONI PERITALI

Il primo sopralluogo ufficiale presso i beni di Via del Girasole è avvenuto in data 09-01-2023, alla presenza della Curatrice Dott.ssa Gori. Sono poi seguiti altri sopralluoghi, volti ad operare i necessari rilievi geometrici e fotografici.

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dall'Agenzia del Territorio di Prato, tramite il portale Sister, è stata *in primis* recuperata la **visura storica per soggetto** a nome del Sig. _____ (ALLEGATO 11), il quale risulta avere intestati, dal 06-12-2019 (decesso del padre), un totale di n.4 immobili al catasto fabbricati (per una rendita catastale totale di 2.366,35 Euro):

- 1/6 piena proprietà di Via Stradello di Gello snc – F74 P798 S1 cat. C1 piano T
- 1/6 piena proprietà di Via delle Magnolie n.21 – F74 P798 S2 cat. A2 piano T-1-2
- 1/6 piena proprietà di Via del Girasole n.10 Ed. 4 Interno 3 – F74 P1350 S137 cat. A3 piano T
- 1/6 piena proprietà di Via del Girasole n.420 Ed. 4 – F74 P1350 S159 cat. C6 piano S1.

2.2.1 VIA DEL GIRASOLE

Con riferimento al fabbricato di Via del Girasole n.4 e 10 (F74 P1350 S137 e S159 Comune Prato), sono stati reperiti (ALLEGATO 12):

- l'**estratto di mappa** in scala originale 1:1.000,
- l'**elaborato planimetrico** del 07-07-2017, in cui sono raffigurati tutti i livelli (seminterrato, terra, primo, secondo, terzo) dei n.5 edifici costituenti l'intero complesso; nell'edificio 4 in particolare si ritrovano il Sub.137 a piano terra (abitazione) ed il Sub.159 a piano seminterrato (autorimessa);
- l'**elenco immobili fabbricati** in cui si elencano n.226 beni costituenti i suddetti n.5 edifici isolati; i beni in esame (Sub.137 e Sub.159) ricadono al piano terra dell'Edificio 4, il quale risulta costituito da n.4 piani f.t. (terra, primo, secondo, terzo), ciascuno diviso in 4 abitazioni.

Per i beni fabbricati in esame (F74 P1350 S137 e S159) sono state infine reperite:

- le **visure storiche** dei due beni immobili in questione, oltre alla visura storica del terreno ad essi corrispondenti (ALLEGATO 13),
- le **planimetrie catastali** dei due beni (ALLEGATO 14).

Dalla visura del Sub.137 è emerso che il bene:

- a) al catasto terreni corrisponde alla particella 1350 (si veda la visura storica al catasto terreni del F74 P1350, che risulta essere un "ente urbano" di 10.447 mq);

- b) ricade in categoria A3 (abitazione);
- c) ha una rendita catastale di 557,77 Euro;
- d) ha indirizzo Via del Girasole n.10 Edificio 4 interno 3;
- e) è dislocato su un livello: terra;
- f) ha una consistenza di 4,5 vani;
- g) ha una superficie totale di 74 mq;
- h) ha una superficie di 61 mq, escluse le aree scoperte;
- i) deriva dalla costituzione del 14-07-1995;
- j) ha diritto ai seguenti beni comuni Sub.217 (vano scale ed ascensore) e Sub.223 (vialetto esterno pedonale di accesso);
- k) ha come attuali intestati catastali (dal 06-12-2019)
 - o la Sig.ra _____, con diritto di piena proprietà per la quota di 4/6
 - o la Sig.ra _____ con diritto di piena proprietà per la quota di 1/6
 - o la Sig.ra _____ con diritto di piena proprietà per la quota di 1/6;
- l) ha nella storia degli intestati i seguenti nominativi:
 - o _____ dal 14-07-1995 al 17-04-1996 (quota 1/1 di piena proprietà)
 - o _____ dal 17-04-1996 al 27-02-1998 (quota 1/1 di piena proprietà)
 - o _____: dal 27-02-1998 al 06-12-2019 (quota 1/2 ciascuno di piena proprietà).

Dalla visura del Sub.159 è emerso che il bene:

- a) al catasto terreni corrisponde alla particella 1350 (si veda la visura storica al catasto terreni del F74 P1350, che risulta essere un "ente urbano" di 10.447 mq);
- b) ricade in categoria C6 (autorimessa);
- c) ha una rendita catastale di 129,06 Euro;
- d) ha indirizzo Via del Girasole n.420 Edificio 4;
- e) è dislocato su un livello: seminterrato (S1);
- f) ha una consistenza di 17 mq;
- g) ha una superficie totale di 17 mq;
- h) deriva dalla costituzione del 14-07-1995;
- i) ha diritto ai seguenti beni comuni Sub.218 (corsello di manovra) e Sub.223 (vialetto esterno pedonale di accesso);
- j) ha come attuali intestati catastali (dal 06-12-2019)
 - o la Sig.ra _____ con diritto di piena proprietà per la quota di 4/6
 - o la Sig.ra _____, con diritto di piena proprietà per la quota di 1/6
 - o la Sig.ra _____, con diritto di piena proprietà per la quota di 1/6;
- k) ha nella storia degli intestati i seguenti nominativi:

- _____ dal 14-07-1995 al 17-04-1996 (quota 1/1 di piena proprietà),
- _____ dal 17-04-1996 al 27-02-1998 (quota 1/1 di piena proprietà),
- _____ dal 27-02-1998 al 06-12-2019 (quota 1/2 ciascuno di piena proprietà).

Dalla **planimetria catastale** del Sub.137 si evince che:

- a) la planimetria veniva redatta in scala 1:200, dal Geom. Stefano Martini, in data 07-07-1995;
- b) il fabbricato risulta avere indirizzo: interno 3 Edificio 4 Via del Girasole n.10 a Prato;
- c) la planimetria ritrae il piano terra (abitazione), oltre alla planimetria 1:2000 del complesso condominiale, con evidenza dell'Edificio 4;
- d) la distribuzione dei vani comprende (allora come oggi) tre vani, oltre bagno, disimpegno e ripostiglio, oltre al giardino ad uso esclusivo con area pavimentata.

Dalla **planimetria catastale** del Sub.159 si evince che:

- a) la planimetria veniva redatta in scala 1:200, dal Geom. Stefano Martini, in data 07-07-1995;
- b) il fabbricato risulta avere indirizzo: Edificio 4 Via del Girasole n.4/20 a Prato;
- c) la planimetria ritrae il piano seminterrato (autorimessa), oltre alla planimetria 1:2000 del complesso condominiale, con evidenza dell'Edificio 4;
- d) la planimetria evidenzia la posizione del garage (allora come oggi).

2.2.2 VIA DELLE MAGNOLIE

Con riferimento al fabbricato di Via delle Magnolie n.21 e Via Stradello di Gello (F74 P798 S1 e S2 Comune Prato), sono stati reperiti (ALLEGATO 15):

- l'**estratto di mappa** in scala originale 1:1.000;
- l'**elaborato planimetrico** in scala 1:500 del 23-05-2005, in cui sono raffigurati i tre livelli del fabbricato (terra, primo, secondo-sottotetto), ritraenti i Subb. 1, 2, 500;
- l'**elenco immobili fabbricati** in cui si elencano n.3 beni (ovvero Subb. 1, 2, 500), costituenti il suddetto fabbricato (rispettivamente negozio, abitazione, resede).

Per i beni fabbricati in esame (F74 P798 S1 e S2) sono state infine reperite:

- le **visure storiche** dei due beni immobili in questione, oltre alla visura storica del bene comune non censibile (S500) e del terreno ad essi corrispondenti (ALLEGATO 16),
- le **planimetrie catastali** dei due beni (ALLEGATO 17).

Dalla visura del Sub.1 è emerso che il bene:

- a) al catasto terreni corrisponde alla particella 798 (si veda la visura storica al catasto terreni del F74 P798, che risulta essere un "ente urbano" di 210 mq);
- b) ricade in categoria C1 (negozio);

- c) ha una rendita catastale di 1.106,25 Euro;
- d) ha indirizzo Via Stradello di Gello snc;
- e) è dislocato su un livello: terra;
- f) ha una consistenza di 60 mq;
- g) ha una superficie totale di 68 mq;
- h) deriva dalla costituzione del 10-05-1972;
- i) ha come attuali intestati catastali (dal 06-12-2019):
- o la Sig.ra _____ con diritto di piena proprietà per la quota di 4/6
 - o la Sig.ra _____ con diritto di piena proprietà per la quota di 1/6
 - o la Sig.ra _____ con diritto di piena proprietà per la quota di 1/6;
- j) ha nella storia degli intestati i seguenti nominativi:
- o _____ dal 10-05-1972 al 06-04-1982 (quota 1/1 di piena proprietà);
 - o _____ dal 06-04-1982 al 14-06-2005 (quota 1/1 di nuda proprietà);
 - o _____ dal 06-04-1982 al 14-06-2005 (quota 1/2 ciascuno di usufrutto);
 - o _____ dal 14-06-2005 al 06-12-2019 (quota 1/2 ciascuno di piena proprietà).

Dalla visura del Sub.2 è emerso che il bene:

- a) al catasto terreni corrisponde alla particella 798 (si veda la visura storica al catasto terreni del F74 P798, che risulta essere un "ente urbano" di 210 mq);
- b) ricade in categoria A2 (abitazione);
- c) ha una rendita catastale di 573,21 Euro;
- d) ha indirizzo Via delle Magnolie n.21;
- e) è dislocato su tre livelli: terra, primo, secondo (T-1-2);
- f) ha una consistenza di 6 vani;
- g) ha una superficie totale di 136 mq;
- h) ha una superficie di 130 mq, escluse le aree scoperte;
- i) deriva dalla costituzione del 10-05-1972;
- j) ha come attuali intestati catastali (dal 06-12-2019):
- o la Sig.ra _____ con diritto di piena proprietà per la quota di 4/6
 - o la Sig.ra _____ con diritto di piena proprietà per la quota di 1/6
 - o la Sig.ra _____ con diritto di piena proprietà per la quota di 1/6;
- k) ha nella storia degli intestati i seguenti nominativi:
- o _____ dal 10-05-1972 al 06-04-1982 (quota 1/1 di piena proprietà);
 - o _____ dal 06-04-1982 al 14-06-2005 (quota 1/1 di nuda proprietà);

- _____: dal 06-04-1982 al 14-06-2005 (quota ½ ciascuno di usufrutto);
- _____ dal 14-06-2005 al 06-12-2019 (quota 1/2 ciascuno di piena proprietà).

Dalla visura del Sub.500 è emerso che il bene:

- a) al catasto terreni corrisponde alla particella 798 (si veda la visura storica al catasto terreni del F74 P798, che risulta essere un "ente urbano" di 210 mq);
- b) trattasi di bene comune non censibile;
- c) ha indirizzo Via Stradello di Gello snc;
- d) è dislocato su un livello: terra (T);
- e) deriva dalla variazione del 23-05-2005.

Dalla **planimetria catastale** del Sub.1 si evince che:

- a) la planimetria veniva redatta in scala 1:200, dal Geom. Manuela Scatizzi, in data 23-05-2005;
- b) il bene risulta avere indirizzo: Via Stradello di Gello snc a Prato;
- c) la planimetria ritrae il piano terra (negozio);
- d) la distribuzione dei vani comprende (allora come oggi) un vano, oltre bagno, antibagno e ripostiglio.

Dalla **planimetria catastale** del Sub.2 si evince che:

- a) la planimetria veniva redatta in scala 1:200, dal Geom. Manuela Scatizzi, in data 23-05-2005;
- b) il bene risulta avere indirizzo: Via delle Magnolie n.21 a Prato;
- c) la planimetria ritrae il piano terra (ingresso scale), il piano primo (abitazione) ed il piano sottotetto (soffitta);
- d) la distribuzione dei vani comprende (allora come oggi):
 - quattro vani, oltre bagno, ingresso, disimpegno, ripostiglio e due terrazzi a piano primo,
 - ingresso e sottoscala a piano terra,
 - soffitta e bagno a piano sottotetto.

2.3 RILIEVO GEOMETRICO - VIA DEL GIRASOLE

A seguito del rilevo geometrico diretto, effettuato anche mediante strumentazione laser, sono state redatte le **piante di tutti i livelli** dei beni di Via del Girasole (ALLEGATO 18). Contestualmente è stato eseguito anche un **rilevo fotografico** dei vari ambienti, ritraente gli interni e gli esterni delle unità immobiliari pignorate (ALLEGATO 19).

2.3.1 CONTESTO

I due beni in esame (Subb. 137 e 159) sono situati all'interno dell'**Edificio n.4**, posto in affaccio su un'area pubblica, composta da aree a verde e viabilità interna (foto 1, 2, 3). L'edificio, immerso in un contesto residenziale, risulta circondato da percorsi pedonali e carrabili, di tipo condominiale.

2.3.2 ACCESSO AI BENI

L'abitazione (**Sub.137**), avente indirizzo Via del Girasole n.10, si raggiunge dal parcheggio pubblico, percorrendo un vialetto pedonale condominiale ad L (foto 6, 7, 9). Raggiunto il portone di ingresso al condominio (civico n.10), si entra in un corridoio a comune, facente già parte del vano scale ed ascensore condominiale. L'abitazione si trova al piano terra, all'**Interno 1**, ovvero è la prima porta a sinistra entrando dal suddetto portone di ingresso condominiale.

L'autorimessa (**Sub.159**), avente indirizzo Via del Girasole n.4, si raggiunge dal parcheggio pubblico, percorrendo una rampa carrabile condominiale, rettilinea, di accesso al livello seminterrato (foto 56, 57, 59, 60). Raggiunto il piano seminterrato, si percorre un largo corsello di manovra ad L. Provenendo dalla rampa, l'autorimessa in esame si trova nell'ultimo tratto di corsello, in corrispondenza del secondo bandone sulla destra. E' possibile raggiungere l'autorimessa anche attraverso il vano scale interno (foto 64, 11).

2.3.3 CONFINI

L'abitazione (**Sub.137**), di piano terra, presenta i seguenti confini:

- sotto (piano seminterrato): alcune autorimesse di altrui proprietà e terreno,
- sopra (piano primo): analogo appartamento di altrui proprietà,
- lato Nord-Est: resede di pertinenza (a sua volta confinante con marciapiede pubblico)
- lato Nord-Ovest: resede di pertinenza (a sua volta confinante con vialetto condominiale)
- lato Sud-Ovest: corridoio di vano scala e ascensore condominiale
- lato Sud-Est: appartamento di altrui proprietà.

L'autorimessa (**Sub.159**), di piano seminterrato, presenta i seguenti confini:

- sopra (piano terra): appartamento di altrui proprietà,
- lato Nord-Est: autorimessa di altrui proprietà
- lato Nord-Ovest: corsello di manovra condominiale
- lato Sud-Ovest: autorimessa di altrui proprietà
- lato Sud-Est: rampa carrabile condominiale e terreno.

2.3.4 ABITAZIONE SUB.137

Trattasi di un'abitazione, in appartamento, estesa su un unico livello (piano terra), senza gradini interni, libera su due lati. L'abitazione risulta composta dai seguenti vani (foto da 14 a 36), di cui si riporta la superficie utile calpestabile:

- ingresso/soggiorno con angolo cottura = circa 20.1 mq
- camera 1 (matrimoniale) = circa 14.0 mq totali
- camera 2 (singola) = circa 10.1 mq totali
- bagno = circa 5.4 mq
- disimpegno = circa 3.8mq
- ripostiglio = circa 1.4 mq.

La **superficie utile totale calpestabile** dell'abitazione, ovvero al netto dei muri interni, dei muri esterni, dei rivestimenti di bagno ed angolo cottura, ed al lordo dei passaggi, è pari a circa **55.2 mq** (circa 63.7 mq lordi). L'altezza utile media riscontrata è sempre di circa 2.71 m.

L'appartamento vede buone finiture (foto 48, 49, 50, 54):

- pavimenti e rivestimenti interni in ceramica;
- intonaco interno a parete e soffitto.

e buoni infissi (foto 51, 52):

- all'ingresso: portoncino blindato con spioncino
- interni: porte in legno tamburato
- esterni: finestre e porta finestra in legno, con vetrocamera.

Tutti gli infissi esterni sono protetti da avvolgibili in plastica e zanzariere.

2.3.5 RESEDE

L'abitazione beneficia di un resede esclusivo di pertinenza (foto da 37 a 44), che circonda l'appartamento su due lati, consentendo dunque di avere due facciate libere e tutti gli affacci su propria proprietà.

Il resede è accessibile solo dalla porta-finestra del soggiorno e risulta diviso in due aree:

- una di circa 26 mq utili, al livello del soggiorno, con pavimento in cotto, per una fascia perimetrale ad L intorno all'abitazione;
- una di circa 53 mq utili, rialzata di 3 gradini (dislivello di circa 50 cm), con pavimento in lastre di graniglia, per una fascia ad L di confine.

Il confine di proprietà è delimitato con un muretto in c.a. e ringhiera metallica sovrastante (foto 5), oltre ad una striscia di terreno piantumata a siepe, per la sola parte rialzata (foto 40, 44).

La **superficie utile totale calpestabile** del resede è di circa 82.2 mq (circa 85.6 mq lordi).

Nella zona antistante il soggiorno, protetta dal balcone sovrastante (altezza di circa 2.73 m), si trovano ubicati: un lavabo, la lavatrice, la caldaia e la macchina frigo del condizionatore. Sotto il balcone si trova infine una tenda parasole.

Le finiture esterne (foto 53) sono in parte ad intonaco con pittura chiara ed in parte a mattoni faccia-vista.

2.3.6 IMPIANTO IDRO-SANITARIO

L'appartamento è dotato di un impianto idrosanitario di tipo standard.

2.3.7 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DI ADDUZIONE DEL GAS

L'abitazione è dotata di una caldaia a metano (termosingolo), appesa sulla parete esterna del resede e protetta da box metallico (foto 37). L'appartamento risulta riscaldato da termosifoni in alluminio (foto 46). La cucina è infine dotata di un rubinetto del gas, posto sotto l'acquaio (foto 21).

2.3.8 IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è principalmente sotto traccia, sebbene si trovano anche alcune canalette a vista (foto 45); l'impianto è controllato da due quadri elettrici: uno nel ripostiglio ed uno dietro il portoncino di ingresso (foto 14).

2.3.9 IMPIANTO CITOFOONICO

L'abitazione è dotata di impianto citofonico, presso l'ingresso (foto 14, 47).

2.3.10 IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

L'abitazione è dotata di impianto di condizionamento, con presenza di un solo split ubicato nel disimpegno notte (foto 24) e la relativa macchina frigo ubicata nel resede, sotto balcone (foto 38).

2.3.11 FOSSE BIOLOGICHE

Le fosse biologiche sono di tipo condominiale ed ubicate presso la rampa carrabile (foto 57).

2.3.12 AUTORIMESSA SUB.159

L'appartamento in esame beneficia di un'autorimessa di pertinenza, ubicata al piano seminterrato, raggiungibile sia dalla rampa carrabile esterna, sia dal vano scale interno (foto da 56 a 66). Trattasi di un'autorimessa con finestra e bandone basculante metallico, accessibile dal corsello di manovra condominiale (foto 67, 68).

La **superficie utile totale calpestabile** dell'autorimessa, ovvero al netto dei pilastri interni e dei muri esterni, è pari a circa **16.9 mq** (circa 19.5 mq lordi). L'altezza utile media riscontrata è di circa

3.04 m, con ribassi sotto-trave fino a 2.67 m. La larghezza minima del passaggio dal bandone è di circa 1.96 m.

L'autorimessa è dotata di pareti e soffitto finiti ad intonaco chiaro e pavimento in klinker.

2.4 RILIEVO GEOMETRICO - VIA DELLE MAGNOLIE

A seguito del rilievo geometrico diretto, effettuato anche mediante strumentazione laser, sono state redatte le **piante di tutti i livelli** dei beni di Via delle Magnolie (ALLEGATO 20). Contestualmente è stato eseguito anche un **rilievo fotografico** dei vari ambienti, ritraente gli interni e gli esterni delle unità immobiliari pignorate (ALLEGATO 21).

2.4.1 CONTESTO

I due beni in esame (Subb. 1 e 2) sono situati all'interno di una **palazzina indipendente**, ubicata in un contesto residenziale, posta in aderenza ad un'altra palazzina residenziale e delimitata su due lati da pubblica via: Via delle Magnolie e Via Stradello di Gello (foto da 1 a 6). La palazzina si distanzia dalla pubblica via tramite un resede di pertinenza e di uso esclusivo della palazzina stessa (Sub.500). La palazzina è costituita da due piani fuori terra (terra e primo), oltre piano soffitta e non presenta livelli interrati.

2.4.2 ACCESSO AI BENI

Il negozio (**Sub.1**) ha accesso indipendente da n.3 sporti, che si affacciano sul resede di pertinenza della palazzina; antistante detti sporti si trovano n.2 accessi indipendenti e carrabili da pubblica via, ciascuno privo di numero civico; il negozio infatti ha come indirizzo Via Stradello di Gello (foto 4, da 15 a 17).

L'abitazione (**Sub.2**) ha un accesso indipendente da un portone principale, antistante un accesso pedonale da pubblica via; l'abitazione ha indirizzo Via delle Magnolie n.21 (foto da 6 a 9). Raggiunto il portone di ingresso (foto 26), attraversando il resede di pertinenza della palazzina, l'abitazione si sviluppa poi internamente su tre livelli.

A piano terra le due u.i. risultano essere comunicanti: in particolare, dal portone di ingresso dell'abitazione, passando dal sottoscala (foto 29, 30), è possibile raggiungere il ripostiglio tergale del negozio (foto 31).

2.4.3 CONFINI

Il negozio (**Sub.1**), di piano terra, presenta i seguenti confini:

- sopra (piano primo): abitazione (Sub.2),
- lato Sud-Est: abitazione (Sub.2),
- lato Sud-Ovest: resede di pertinenza della palazzina a comune con l'abitazione,
- lato Nord-Ovest: resede di pertinenza della palazzina a comune con l'abitazione,

- lato Nord-Est: resede di pertinenza della palazzina a comune con l'abitazione.

L'abitazione (**Sub.2**), di piano terra, primo e secondo, presenta i seguenti confini:

- sotto (piano terra): negozio (Sub.1),
- lato Sud-Ovest: negozio (Sub.1),
- lato Nord-Ovest (piano terra): negozio (Sub.1),
- lato Nord-Est (piano terra): resede di pertinenza della palazzina a comune con in negozio,
- lato Sud-Est (a tutti i livelli): abitazione di altrui proprietà.

2.4.4 RESEDE SUB.500

La palazzina in esame beneficia di un resede esclusivo di pertinenza a comune tra l'abitazione ed il negozio (foto da 7 a 18), identificato con propria u.i. (Sub.500), come "**bene comune non censibile**". Detto resede circonda la palazzina su tre lati, consentendo dunque di avere tre facciate libere e tutti i relativi affacci di negozio ed abitazione su propria proprietà.

Il resede è accessibile da pubblica via, sia da Via delle Magnolie n.21 (n.1 accesso pedonale), sia da Via Stradello di Gello (n.2 due accessi carrabili); detto resede conduce sia al portone di ingresso dell'abitazione, sia ai n.3 sporti di ingresso del negozio.

Il resede risulta essere in parte pavimentato a lastroni di pietra, in parte destinato ad aiuole ed in parte dedicato ad un piccolo giardino. In particolare detto resede risulta diviso in due aree:

- una di circa 26,6 mq utili, destinata a "*loggia coperta*", chiusa su due lati;
- una di circa 94,0 mq utili, destinata a resede a cielo aperto.

Anche uno degli sporti del negozio è protetto dal balcone sovrastante (altezza di circa 3.76 m).

Il confine di proprietà è delimitato da un muretto di sp. 25 cm circa, con ringhiera metallica sovrastante (foto 14), oltre ad un tratto tergale, costituito da un muro alto circa 187 cm (foto 18).

La **superficie utile totale calpestabile** del resede è di circa **120.6 mq** (circa 130.5 mq lordi).

2.4.5 NEGOZIO SUB.1

Il negozio in esame (foto da 19 a 25) è ubicato al piano terra della palazzina e comprende un locale principale unico, dotato di n.3 accessi e di una finestra laterale; a servizio del locale si trovano un bagnetto finestrato, con antibagno, ed un ripostiglio tergale.

La **superficie utile totale calpestabile** del negozio, ovvero al netto dei pilastri interni e dei muri esterni, è pari a circa **58.5 mq** (circa 68.0 mq lordi). L'altezza utile media riscontrata è di circa 3.59 m, con ribassi sotto-trave fino a 3.00 m. La larghezza minima di ciascun sporto, per il passaggio di eventuali arredi e macchinari, è di circa 2.00 m.

Il negozio è dotato di pareti e soffitto finiti ad intonaco chiaro e pavimento in grés porcellanato chiaro, facilmente lavabile. I tre sporti sono dotati di porte-finestre in alluminio anodizzato, protette da bandoni metallici. Il negozio infine risulta non riscaldato, mentre è dotato di un proprio quadro elettrico interno, con contatore luce indipendente, posizionato nella nicchia interna, presso il portone di ingresso dell'abitazione. Il contatore dell'acqua, indipendente, è invece ubicato all'esterno, sotto loggia. Tuttavia il Sig. _____ ha attualmente:

- una sola utenza per l'energia elettrica (abitazione + negozio),
- una sola utenza per l'acqua (abitazione + negozio).

2.4.6 ABITAZIONE SUB.2

Trattasi di un'abitazione, in palazzina indipendente, tipo terratetto, distribuita su tre livelli (piano terra, primo, secondo), senza gradini interni (oltre alle scale di collegamento) e libera su tre lati. L'abitazione risulta composta dai seguenti vani (foto da 26 a 102), di cui si riporta la superficie utile calpestabile:

PIANO TERRA:

- ingresso = circa 7.3 mq
- sottoscala = circa 3.4 mq totali (per $H > 1.5$ m)

PIANO PRIMO:

- soggiorno = circa 19.4 mq totali
- cucina = circa 11.9 mq totali
- camera 1 (matrimoniale) = circa 16.6 mq totali
- camera 2 (singola) = circa 11.5 mq totali
- bagno = circa 6.8 mq
- ingresso = circa 6.9 mq
- disimpegno = circa 1.6 mq
- ripostiglio = circa 1.6 mq
- vano scale = circa 5.3 mq.

PIANO SECONDO - SOFFITTA:

- soffitta 1 = circa 9.8 mq, di cui 3.6 mq con $H > 1.5$ m
- soffitta 2 = circa 40.8 mq, di cui 21.2 mq con $H > 1.5$ m
- soffitta 3 = circa 4.3 mq, di cui 1.6 mq con $H > 1.5$ m
- bagno = circa 5.5 mq
- disimpegno = circa 1.2 mq
- vano scale = circa 5.2 mq.

La **superficie utile totale calpestabile** dell'abitazione, ovvero al netto dei muri interni, dei muri esterni, dei rivestimenti di bagno e angolo cottura, ed al lordo dei passaggi, è pari a circa:

- **10.8 mq** (circa 16.7 mq lordi) a piano terra,
- **82.6 mq** (circa 99.3 mq lordi) a piano primo,
- **73.2 mq** (circa 80.3 mq lordi) a piano secondo-soffitta,

per un totale di circa **166.6 mq** (circa 196.3 mq lordi).

L'altezza utile media riscontrata è di circa:

- 3.60 m a piano terra (salvo sottoscala),
- 3.98 m a piano primo (uniforme),
- da 1.03 m a 2.39 m a piano secondo-soffitta.

Completano l'abitazione **n.2 balconi**, posti entrambi a piano primo:

- balcone 1 = laterale/frontale, di circa **13.1 mq**, accessibile dalla cucina e dal soggiorno.
- balcone 2 = laterale, di circa **5.0 mq**, accessibile dalla camera 1.

L'abitazione vede buone finiture:

- pavimenti e rivestimenti interni in ceramica (foto 106, 107, 108);
- intonaco interno a parete e soffitto (foto 113).

e buoni infissi (foto 110, 111):

- all'ingresso di piano terra: portoncino in legno massiccio con finestrelle alte (foto 26)
- all'ingresso di piano terra: portoncino in legno massiccio (foto 36)
- interni: porte in legno tamburato
- esterni: finestre e porte-finestre in legno, con vetro semplice.

Tutti gli infissi esterni sono protetti da (foto 111):

- zanzariere
- avvolgibili in plastica
- infissi esterni in alluminio anodizzato.

2.4.7 IMPIANTO IDRO-SANITARIO

L'impianto idrosanitario, unico tra abitazione e negozio (unica utenza), vede il contatore dell'acqua posto in una nicchia esterna, sotto loggia, in prossimità dell'accesso all'abitazione.

2.4.8 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DI ADDUZIONE DEL GAS

L'abitazione è dotata di una caldaia a metano (termosingolo), appesa sulla parete interna della Soffitta 3 (foto 101). L'appartamento risulta riscaldato da termosifoni in ghisa (foto 104). La cucina

è infine dotata di rubinetto del gas, posto a vista sul piano cottura (foto 66). Il contatore del gas è ubicato all'esterno presso il cancello carrabile centrale (foto 14).

2.4.9 IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è principalmente sotto traccia ed è controllato da un quadro elettrico ubicato a piano primo, presso la scala di collegamento con il piano secondo (foto 79). Il contatore dell'energia elettrica è ubicato invece nella nicchia di piano terra, presso il portone di ingresso (foto 26, 27). L'impianto elettrico è unico tra abitazione e negozio (unica utenza).

2.4.10 IMPIANTO CITOFOONICO

L'abitazione è dotata di impianto citofonico, presso l'ingresso (foto 36, 37).

2.4.11 IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

L'abitazione non è dotata di impianto di condizionamento.

2.4.12 FOSSE BIOLOGICHE

Le fosse biologiche sono di tipo a comune tra le due u.i. ed ubicate presso la loggia (foto 13).

3. CONFORMITA' FORMALI E CATASTALI

Mettendo a confronto quanto rilevato dai vari sopralluoghi con quanto dedotto dalla documentazione in atti, si possono formulare le seguenti osservazioni.

3.1 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ULTIMI ATTI DI PROVENIENZA

VIA DEL GIRASOLE

Per i beni di via del Girasole, l'ultimo atto di provenienza è l'Atto di Compravendita del 1998 del notaio Nardone, in cui i beni in esame vengono così descritti:

- A) **appartamento** per civile abitazione, posto al piano terra dell'Edificio "D", avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi accede al pianerottolo del vano scala condominiale contraddistinto dal civico numero 10 della Via del Girasole, composto da pranzo-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere, servizio, ripostiglio, area pavimentata con accesso dal pranzo-soggiorno e resede ad uso esclusivo sui lati Nord ed Ovest;
- B) un vano ad uso **autorimessa**, posto al piano seminterrato dell'edificio "D", della superficie di circa metri quadri diciassette (17 mq) e precisamente il terzo con numerazione a partire da destra per chi accede al piano seminterrato, scendendo la rampa carrabile condominiale.

[...] Al NCEU del Comune di Prato quanto suddescritto è censito, in giusto conto, alla Partita 1072235, ed è rappresentato nel foglio di mappa 74, dalle Particelle:

- 1350 sub.137, Via del Girasole n.10, e.4, i.3, piano T, categoria A/3, classe 5, vani 4,5 e rendita catastale Lire 1.080.000 (l'appartamento ed il resede esclusivo);

- 1350 sub.159, Via del Girasole n.4/20, e.4, i.3, piano S1, categoria C/6, classe 6, mq.17 e rendita catastale Lire 249.900 (l'autorimessa).

I beni sono stati ben individuati, sebbene di fatto l'interno dell'abitazione riscontrato è il n.1 e non il n.3 (foto 13); mentre per l'autorimessa non è stato riscontrato alcun interno.

VIA DELLE MAGNOLIE

Per i beni di via delle Magnolie, l'ultimo atto di provenienza à l'Atto di Compravendita del 2005 del notaio Lanza, in cui i beni in esame vengono così descritti:

[...] *beni immobili appresso descritti, costituenti il fabbricato, di tipologia terra-tetto, disposto su due piano fuori terra, oltre soffitta, con annesso resede di proprietà esclusiva circostante per tre lati, sito in Comune di Prato, via delle Magnolie n.c. 21, angolo via Stradello di Gello, e precisamente:*

- *unità immobiliare ad uso negozio, ubicata al piano terra di detto edificio, con accesso indipendente da via Stradello di Gello, composta da un unico locale, oltre bagno – wc e ripostiglio, con annesso resede in comune con l'abitazione appresso descritta;*
- *unità immobiliare ad uso civile abitazione, ubicata ai piani terreno e primo di detto fabbricato, con accesso indipendente da via delle Magnolie n.c.21, composto al piano terra da vano scale, ripostiglio/sotto scale e resede in comune al negozio sopra descritto, e al piano primo da soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e due terrazzi, con annessa soffitta, comprendente un piccolo bagno.*

I beni sono stati ben individuati, sebbene nell'atto non siano riportati gli estremi catastali.

3.2 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ATTI CATASTALI

Si osserva *in primis* che, dalle **visure catastali** (per immobile e per soggetto), i beni risultano tutti correttamente intestati al Sig. _____, per la piena proprietà della quota di 1/6, dal 06-12-2019, per atto di morte (§ 1.3), ad oggi.

3.2.1 VIA DEL GIRASOLE

Confrontando il rilievo geometrico dell'**abitazione** di piano terra (ALLEGATO 18) con le relative **planimetrie catastali del 1995** (Sub.137 - ALLEGATO 14), si riscontrano le seguenti difformità (ALLEGATO 22: planimetria nera / rilevato rosso):

- a) nella planimetria catastale la sagoma degli allineamenti murari dell'appartamento non combacia perfettamente con quanto rilevato sul posto, sebbene nella sostanza differisca di poco, mantenendo la stessa suddivisione in vani e la stessa posizione di porte e finestre (*difformità non sostanziale*);
- b) nella planimetria catastale la paretina delimitante l'angolo cottura nel soggiorno risulta spostata rispetto a quanto rilevato (*difformità non sostanziale*);
- c) nella planimetria catastale non si riporta una colonna in bagno, invece rilevata sul posto (*difformità non sostanziale*).

Confrontando il rilievo geometrico dell'**autorimessa** di piano seminterrato (ALLEGATO 18) con le relative **planimetrie catastali del 1995** (Sub.159 - ALLEGATO 14), si riscontrano le seguenti difformità (ALLEGATO 22: planimetria nera / rilevato rosso):

- a) nella planimetria catastale la sagoma degli allineamenti murari dell'autorimessa non combacia perfettamente con quanto rilevato sul posto, sebbene nella sostanza differisca di poco, mantenendo la stessa forma e la stessa posizione di bandone e finestra (*difformità non sostanziale*);
- b) nella planimetria catastale una delle due colonne perimetrali risulta spostata rispetto a quanto rilevato sul posto (*difformità non sostanziale*).

3.2.2 VIA DELLE MAGNOLIE

Confrontando il rilievo geometrico del **negozio** di piano terra (ALLEGATO 20) con le relative **planimetrie catastali del 2005** (Sub.1 - ALLEGATO 17), si riscontrano le seguenti difformità (ALLEGATO 23: planimetria nera / rilevato rosso):

- a) nella planimetria catastale la sagoma degli allineamenti murari del negozio non combacia perfettamente con quanto rilevato sul posto, sebbene nella sostanza differisca di poco, mantenendo la stessa suddivisione in vani e la stessa posizione di porte e finestre (*difformità non sostanziale*).

Confrontando il rilievo geometrico dell'**abitazione** di piani terra, primo e secondo (ALLEGATO 20) con le relative **planimetrie catastali del 2005** (Sub.2 - ALLEGATO 17), si riscontrano le seguenti difformità (ALLEGATO 23: planimetria nera / rilevato rosso):

- a) nella planimetria catastale la sagoma degli allineamenti murari dell'abitazione non combacia perfettamente con quanto rilevato sul posto, sebbene nella sostanza differisca di poco, mantenendo numero e posizione di porte e finestre (*difformità non sostanziale*);
- b) nella planimetria catastale non si riportano il lucernario del vano scale P1°/P2° ed il lucernario del bagno di piano secondo, come invece riscontrato sul posto (*difformità non sostanziale*).

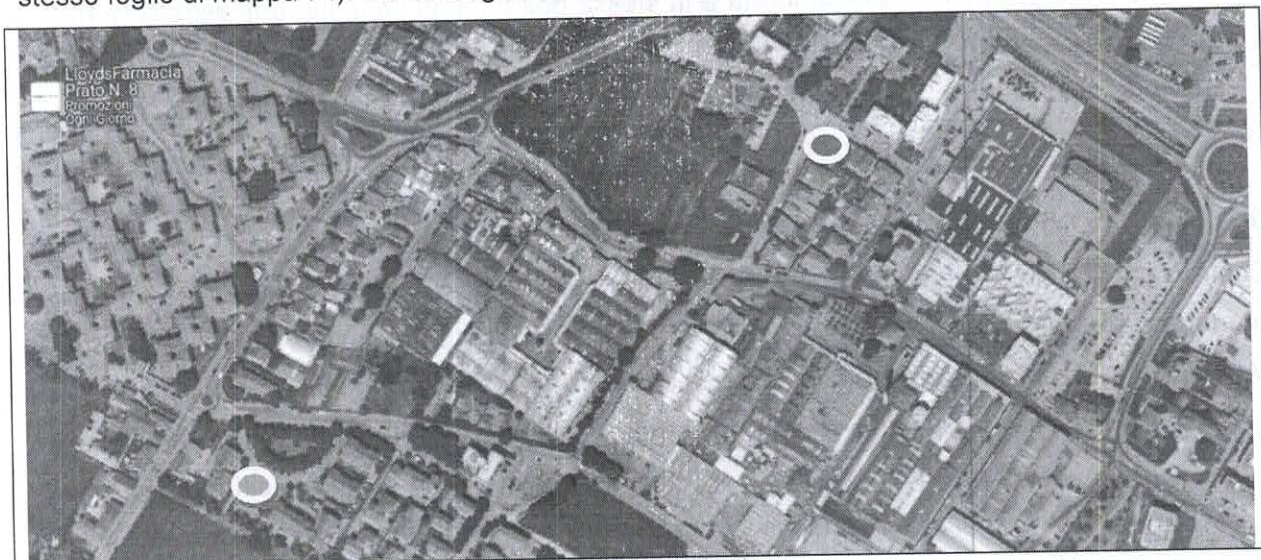
4. RIALLINEAMENTI CATASTALI

Per quanto riscontrato dal confronto tra beni reali ed atti catastali (§ 3.2), ed in particolare vista la sostanziale coincidenza tra le planimetrie catastali e gli stati rilevati, sia dei beni di Via del Girasole, sia dei beni di Via delle Magnolie, nel rispetto della L. n.122/2010, non si è provveduto ad operare alcun **riallineamento catastale** per i beni in esame risultati "regolarmente accatastati".

5. INDAGINI URBANISTICHE

5.1 VINCOLI URBANISTICI

Si premette che i beni in esame risultano essere molto vicini tra loro (circa 500 m in linea d'aria), pertanto si può dire che essi ricadono più o meno nella stessa zona (sicuramente ricadono nello stesso foglio di mappa 74). Ne consegue che è stata operata la richiesta di un unico CDU.



- * arancio = Via del Girasole
- * azzurro = Via delle Magnolie

Oltre a quanto rilevato negli atti di provenienza (§ 1.3 – nessun specifico vincolo è stato rilevato), dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** prot. n.361 del 28-09-2023 (ALLEGATO 24) rilasciato dal Comune di Prato, attraverso i due strumenti urbanistici a disposizione:

- Piano Operativo Comunale POC, approvato con DCC n.17 del 14-03-2019,
- Piano Strutturale PS, adottato con DCC n.48 del 27-07-2023,

sono stati inquadrati urbanisticamente i beni in questione, con evidenza dei relativi vincoli.

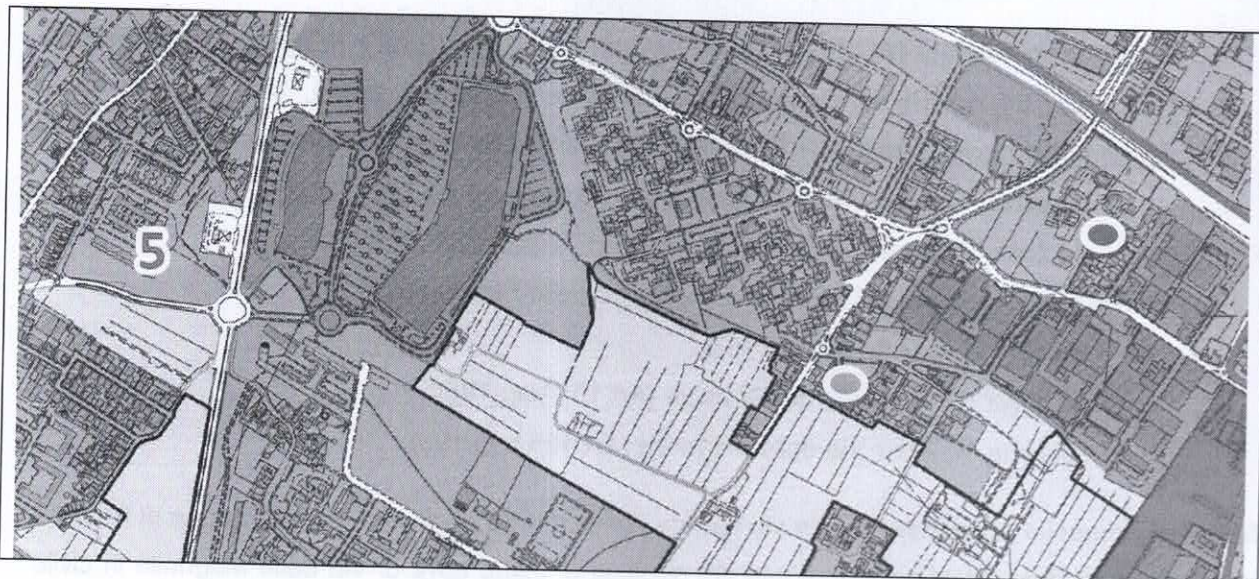
In particolare dal Certificato è emerso che:

A. la Particella 1350 del Foglio 74 (Via del Girasole) ricade parzialmente:

- Zona territoriale omogenea **UTOE 5**
- **TR.4** (tessuto con isolati aperti di edilizia pianificata)
- **TSL.1** (tessuto lineare con fronte continuo non penetrabile)
- **AP** (aree per spazi e parcheggi pubblici) esistente
- Viabilità esistente.

B. la Particella 798 del Foglio 74 (Via delle Magnolie) ricade totalmente:

- Zona territoriale omogenea **UTOE 5**
- **TL.2** (tessuto lineare continuo semipenetrabile).



Consultando *online* il Piano Operativo del Comune di Prato, si evince che:

a) con riferimento alla **"Disciplina dei suoli e degli insediamenti"**:

- il fabbricato di Via del Girasole ricade in un'area con funzione residenziale e, nello specifico, in area **TR.4**, ovvero Tessuto Residenziale, con isolati aperti di edilizia pianificata (aggregazione di fabbricati che presentano omogeneità tipologica e di disposizione su lotto, frutto di una pianificazione unitaria);
- il fabbricato di Via delle Magnolie ricade in un'area con funzione residenziale e, nello specifico, in area **TL.2**, ovvero Tessuto Lineare, continuo semipenetrabile (tessuto a bassa/media densità con fronte semi-permeabile, con presenza saltuaria di edificato storico ed edifici con tipologia produttiva. È costituito da edifici in linea o a schiera, villette mono/bifamiliari, piccoli edifici in linea, disposti lungo il lato minore del lotto e i retrostanti giardini e resedi pavimentate).



Si riporta in allegato (ALLEGATO 25) un **estratto delle Norme tecniche di Attuazione** (Elaborato 04 del Piano Operativo del Comune di Prato - 2022), con evidenza degli **interventi consentiti** (Titolo V – Territorio urbanizzato / Sezione II – Insediamenti esistenti):

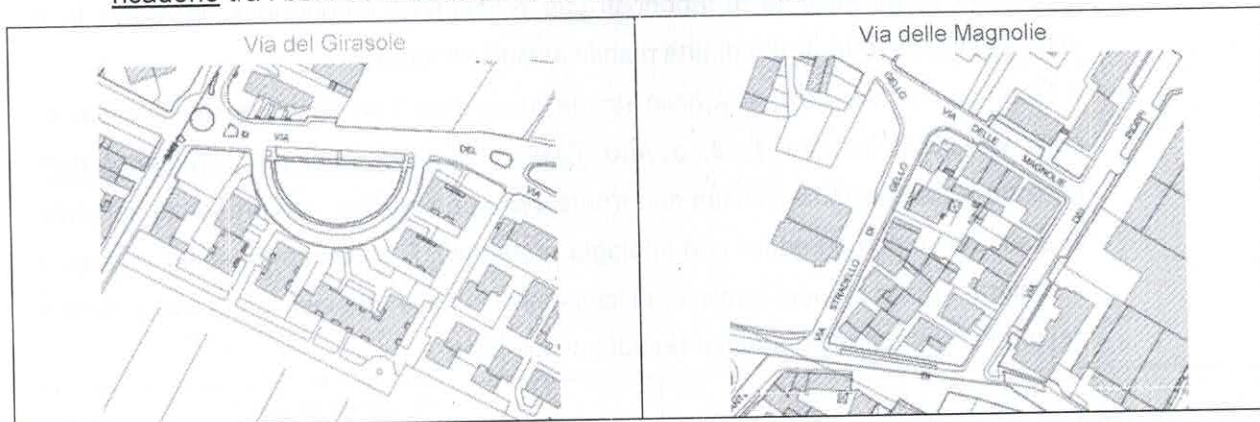
- in zona TR.4 per Via del Girasole (Art.75 pagg.80-81-82)
- in zona TL.2 per Via delle Magnolie (Art.72 pagg.77-78)

e delle **funzioni escluse** (Titolo VIII – Disciplina delle Funzioni):

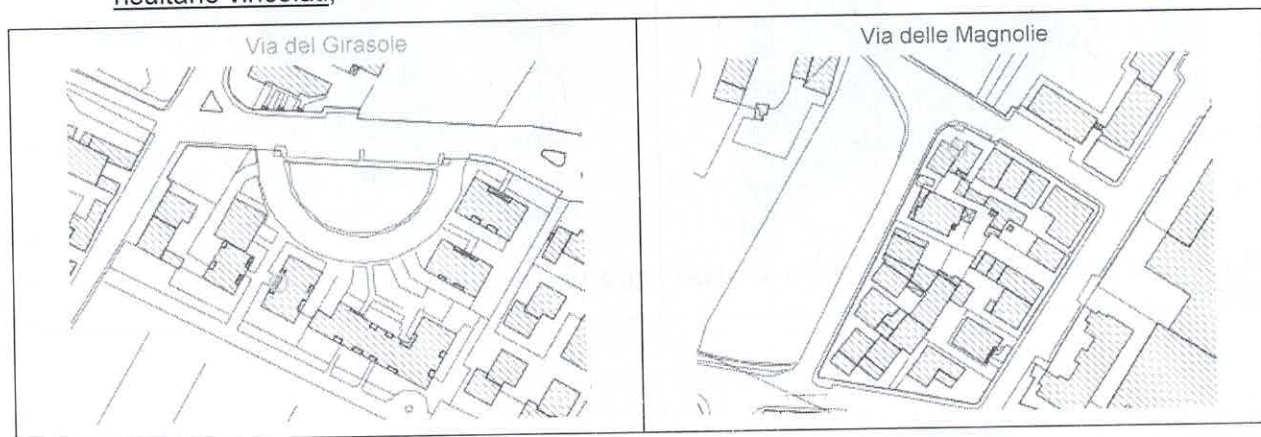
- per UTOE 5 (Art.154 pag.193)
- in zona TR.4 per Via del Girasole (Art.155 pag.195)
- in zona TL.2 per Via delle Magnolie (Art.155 pag.195);

NB: a tal proposito si osserva che, in via teorica, salvo diretto confronto con il Comune di Prato, è possibile cambiare la destinazione d'uso del negozio di piano terra di Via delle Magnolie in civile abitazione, a patto ovviamente di adeguare i locali nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio, incluse norme igienico-sanitarie e norme civilistiche.

- b) con riferimento ai **"Beni culturali e paesaggistici"** (Tavola Vi.1), entrambi i fabbricati **NON ricadono** tra i beni culturali tutelati, né tra i beni paesaggistici tutelati;



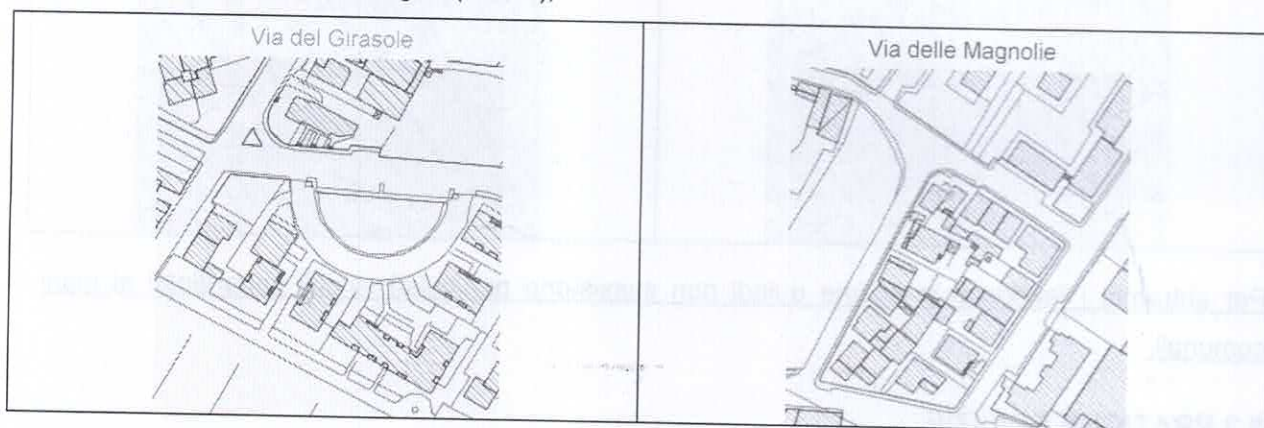
- c) con riferimento alle **"Aree naturali protette"** (Tavola Vi.2), entrambi i fabbricati **NON risultano vincolati**;



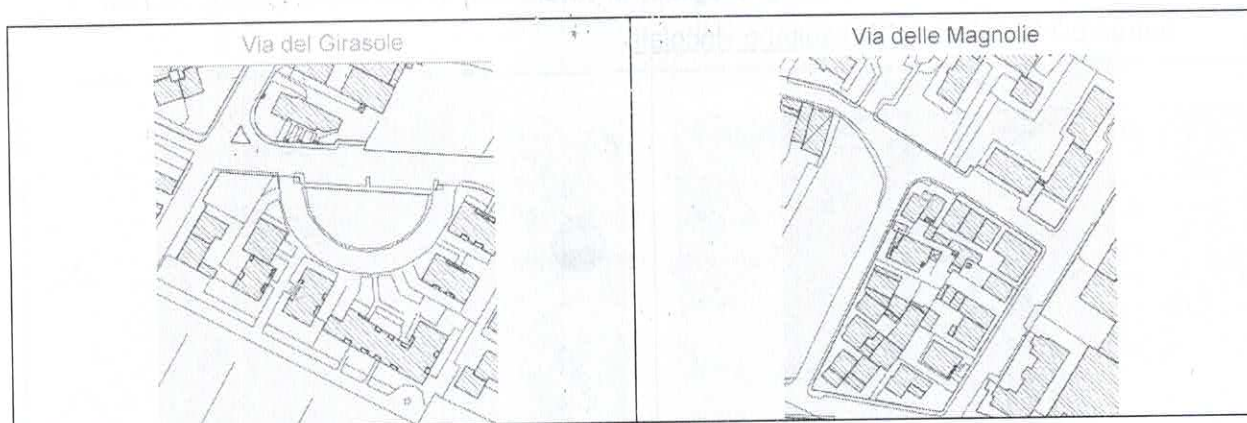
- d) con riferimento ai "**Vincoli idrogeologico, di tutela dell'acqua e del suolo**" (Tavola Vi.3) entrambi i fabbricati NON risultano vincolati;



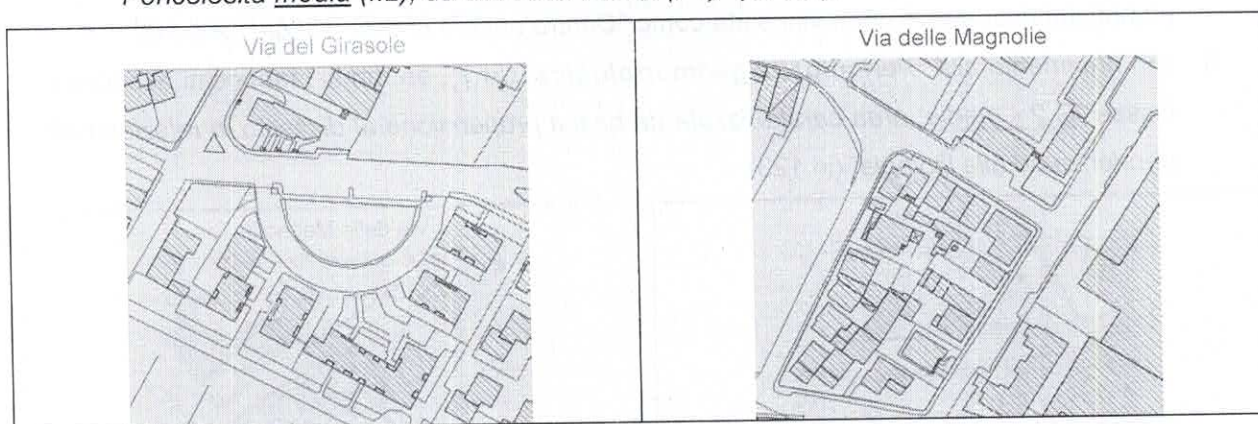
- e) con riferimento alle "**Distanze di rispetto da strade, cimiteri, ecc.**" (Tavola Vi.4), entrambi i fabbricati ricadono in zona vincolata come "**Centro abitato D.G.C. 137/2015**" (id.8);
- f) con riferimento alla "**Pericolosità geomorfologica**" (Af.7), entrambi i fabbricati ricadono in classe "**G.2 - media: area caratterizzata da bassa propensione al dissesto in relazione alla pendenza ed alla litologia**" (id.123);



- g) con riferimento alla "**Pericolosità sismica locale**" (Af.8), entrambi i fabbricati ricadono in "**Zone suscettibili di amplificazioni locali dove il bedrock sismico è fratturato o affiora con pendenze superiori a 15 gradi; Zone dove affiora il substrato roccioso alterato; Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali**" (id.1);



- h) con riferimento alla "**Pericolosità idraulica**" (Af.9), entrambi i fabbricati ricadono in classe "**Pericolosità media (I.2), da alluvione bassa (P1)**" (id.122).



Per entrambi i fabbricati in esame quindi non sussistono particolari vincoli subordinati ai piani comunali.

5.2 PRATICHE EDILIZIE

Al fine di valutare la conformità urbanistica dei beni in esame, è stata operata una ricerca delle pratiche edilizie, presso il Comune di Prato, riscontrando le seguenti pratiche, costituenti dunque la storia urbanistica dei beni stessi.

5.2.1 VIA DEL GIRASOLE

1. **n.1000-1988** prot. n.40760 del 21-07-1988: Concessione Edilizia per "Costruzione di edifici ad uso residenziale e commerciale in via del Girasole", richiesta dalla Immobiliare Giardino srl, redatta dall'Ing. Andrea Preti e dall'Ing. Lido Paoli, rilasciata il 04-11-1992 e ritirata il 07-11-1992;
2. **n.174-1993** prot. n.13030 del 09-03-1993: Concessione Edilizia per "Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.40760 P.G. del 21/07/88 (B.1000) per la costruzione di un complesso residenziale in via del Girasole" (ALLEGATO 26), richiesta dalla Edil-Finpar

srl, redatta dall'Arch. Daniele Martini e dall'Ing. Lido Paoli, rilasciata il 01-06-1994 e ritirata il 15-06-1994;

3. **n.366-1995** prot. n.36228 del 15-06-1995: Concessione Edilizia per "Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.13030 P.G. del 09/03/93 (B.174)" (ALLEGATO 27), richiesta dalla Edil-Finpar srl, redatta dall'Arch. Daniele Martini e dall'Ing. Lido Paoli, rilasciata il 18-04-1996;
4. **n.1000-1997** prot. n.33760 del 07-05-1997 (e prot. n.38041 del 04-07-1996): Permesso di Abitabilità, essendo ultimati i lavori di costruzione per edificio di civile abitazione (appartamenti + autorimesse) (ALLEGATO 28), richiesto dalla Edil-Finpar srl, redatto dall'Arch. Daniele Martini, rilasciato il 05-05-1998 e ritirato il 11-06-1998.

Dalle pratiche urbanistiche esaminate emerge quanto segue:

- a) il complesso residenziale era suddiviso in **n.5 edifici** di varie dimensioni;
- b) le **strutture** del complesso residenziale venivano realizzate in c.a., con solai in latero-cemento e completate con tamponamenti in forati, con intercapedine provvista di materiale isolante;
- c) le autorimesse venivano corredate del necessario Nulla Osta dei VVF;
- d) i lavori di **costruzione** del complesso si svolgevano dal 10-11-1992 al 15-09-1995;
- e) il complesso residenziale veniva reso abitabile dal Comune di Prato con il **Permesso di abitabilità del 05-05-1998**;
- f) nella richiesta di abitabilità venivano allegati:
 - Collaudo statico del 09-09-1994,
 - Certificato di Idoneità statica del 28-08-1996,
 - Collaudo dell'impianto elettrico del 01-07-1996,
 - Dichiarazione Conformità dell'impianto elettrico del 10-06-1996,
 - Dichiarazione Conformità dell'impianto termico e idraulico del 14-06-1996.

5.2.2 VIA DELLE MAGNOLIE

1. **n.1224-1967** prot. n.33796 del 30-11-1967: Istanza di Licenza di Costruzione per "Costruire in Prato - via del Pioppi un nuovo edificio per civile abitazione e negozio", richiesta dalla Sig.ra Edda Reali, redatta dal Geom. Narciso Gori, rilasciata il 04-03-1970;
2. **n.1224-1967** prot. n.11224 del 27-04-1970: Licenza di Costruzione per "Costruire in Prato - via del Pioppi un nuovo edificio per civile abitazione e negozio, già richiesta dalla Sig.ra _____ con istanza n.33796 del 30-11-1967" (ALLEGATO 26), richiesta dai Sigg. _____, redatta dal Geom. Narciso Gori, rilasciata il 12-05-1970 (riguarda 2 edifici adiacenti);

3. **n.791-1970** prot. n.18887 del 31-07-1970: Licenza di Costruzione per "Variante di edificio per civile abitazione licenziato unitamente ad altro adiacente il 15/4/1970 – in Prato – Via dei Pioppi" (ALLEGATO 30), richiesta dal Sig. _____ redatta dal Geom. Michele Guerriero, rilasciata il 22-01-1971 (riguarda solo l'edificio in esame);
4. **n.134-2004** prot. n.78961 del 03-12-2004: Condono Edilizio – Sanatoria Edilizia Straordinaria per "Modifiche interne ed esterne ai prospetti con aumento di volume, mediante l'innalzamento del tetto" (ALLEGATO 31), richiesta dal Sig. _____, redatta dal Geom. Manuela Scatizzi e dall'Ing. Alessandro Valdambrini, rilasciata il 11-01-2008 e ritirata il 23-01-2008 (riguarda solo l'abitazione);
5. **n.134-2004** prot. n.78963 del 03-12-2004: Condono Edilizio – Sanatoria Edilizia Straordinaria per "Modifiche interne ed esterne con parziale cambio di destinazione d'uso" (ALLEGATO 32), richiesta dal Sig. _____ redatta dal Geom. Manuela Scatizzi e dall'Ing. Alessandro Valdambrini, rilasciata il 11-01-2008 e ritirata il 23-01-2008 (riguarda solo il negozio).

Dalle pratiche urbanistiche esaminate emerge quanto segue:

- a) per atto di compravendita del notaio Pasquetti del 26-01-1970, le Sig.re _____ ved. _____ vendevano al Sig. _____ i un appezzamento di terreno fabbricabile di circa 311,10 mq, in località Gello Basso, contiguo all'appezzamento di terreno di circa 259,58 mq che le suddette Sig.re vendevano alla Sig.ra _____
- b) il fabbricato veniva **costruito negli anni 1971-72**;
- c) gli abusi dichiarati, poi sanati nel 2004/2008, venivano realizzati nel 1972, ovvero contestualmente alla costruzione del fabbricato;
- d) nei Condoni del 2004 si rileva il **Certificato di idoneità statica** dell'intero fabbricato, a firma dell'Ing. Valdambrini, datato 25/07/2005;
- e) la struttura portante dell'edificio è in muratura e c.a. al piano terra, mentre è solo in muratura per i due piani sovrastanti;
- f) nelle pratiche urbanistiche dei fabbricati non sono stati ritrovati Abitabilità, Relazione sui materiali, Conformità impiantistiche, APE, ecc..

5.3 QUADRO NORMATIVO

Per completezza, a titolo del tutto indicativo e non esaustivo, si riporta di seguito un generale quadro normativo urbanistico:

- L. 17/08/1942 n.1150: *Legge urbanistica*
- L. 18/04/1962 n.167: *Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*
- L. 06/08/1967 n.765: *Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17-08-1942 n.1150 (Legge Ponte)*

- D.I. 02/04/1968 n.1444: *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'Art.17 della L. n.765/1967*
- L. 02/02/1974 n.64: *Ministero dei lavori pubblici - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche*
- D.M. 05/07/1975: *Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20-06-1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione*
- L. 28/01/1977 n.10: *Norme in materia di edificabilità dei suoli e modifiche alla L. 22-10-1971 n.865, recante norme sulla espropriazione per pubblica utilità (Legge Bucalossi)*
- L. 05/08/1978 n.457: *Norme per l'edilizia residenziale*
- L. 27/07/1978 n.392: *Disciplina delle locazioni di immobili urbani*
- L. 08/08/1985 n.431: *Conversione in legge con modificazioni del D.L. 27-06-1985 n. 312 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Legge Galasso)*
- L. 09/01/1989 n.13: *Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*
- L. 24/03/1989 n.122: *Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale*
- D.M. 14/06/1989 n.236: *Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*
- L. 05/03/1990 n.46: *Norme per la sicurezza degli impianti*
- L. 09/01/1991 n.10: *Norme per l'attuazione del Piano Energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*
- D.P.R. 26/08/1993 n.412: *Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della L. 09-01-1991 n.1*
- L.R. 16/01/1995 n.5: *Norme per il governo del territorio*
- L. 26/11/1995 n.447: *Legge quadro sull'inquinamento acustico*
- D.M. 16/01/1996: *Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi"*
- C.M. 04/07/1996 n.156: *Istruzioni per l'applicazione delle "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi" di cui al D.M. 16-01-1996*
- D.P.C.M. 05/12/1997: *Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*
- D.P.R. 06/06/2001 n.380: *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*
- D.M. 17/03/2003: *Aggiornamenti agli allegati F e G del D.P.R. 26-08-1993 n.412, recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia*
- O.P.C.M. 20/03/2003 n.3274: *Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica*
- D.Lgs. 22/01/2004 n.42: *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'Art.10 della L. 06-07-2002 n.137*
- L.R. Toscana 03/01/2005 n.1: *Norme per il governo del territorio*
- D.Lgs. 19/08/2005 n.192: *Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.*

- D.M. 22/01/2008 n.37: *Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n.248 del 02-12-2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici*
- L.R. 10/11/2014 n.65: *Norme per il governo del territorio*
- D.M. 26/06/2015: *Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici*
- D. Lgs. 30/06/2016 n.126: *Attuazione della delega in materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), a norma dell'Art.5 della L.07-08-2015 n.124*
- D. Lgs. 25/11/2016 n.222: *Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'Art.5 della L.07-08-2015 n.124*
- D.P.R. 13/02/2017 n.31: *Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*
- D.M. 02/03/2018 *Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del D. Lgs. 25-11-2016 n.222*
- L.R. 22/11/2019 n.69 *Disposizioni in materia di governo del territorio. Adeguamenti alla normativa statale in materia di edilizia e di sismica. Modifiche alle leggi regionali 65/2014, 64/2009, 5/2010 e 35/2015.*
- L.R. 29/05/2020 n.31: *Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19*
- D.Lgs. 10/06/2020 n.48 *Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30-05-2018, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica H.*
- L.R. 01/12/2021 n.47: *Misure di semplificazione in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale e adeguamento ai rilievi di costituzionalità. Modifiche alla L.R. 65/2014 e alla L.R.31/2020*

5.4 TOPONOMASTICA

5.4.1 VIA DEL GIRASOLE

Negli atti esaminati i beni di Via del Girasole risultano avere sempre lo stesso indirizzo (**Via del Girasole**), quale nuova via estesa contestualmente alla lottizzazione realizzata. I beni in esame, dalla loro costruzione, hanno sempre mantenuto lo stesso civico: n.10 l'abitazione e n.4 l'accesso alla rampa carrabile.

Sulla mappa interattiva dello Stradario del *Comune di Prato* (ALLEGATO 33) si può appurare che:

- Via del Girasole ha una dicitura corretta
- l'edificio in esame è posizionato in detta via
- l'abitazione ha effettivamente civico n.10
- il civico n.4 non viene posizionato presso la rampa carrabile, ma all'ingresso del tratto semicircolare della via.

5.4.2 VIA DELLE MAGNOLIE

Negli atti esaminati i beni di Via delle Magnolie risultano avere sempre lo stesso indirizzo (**Via delle Magnolie** angolo **Via Stradello di Gello**), sebbene in origine Via delle Magnolie era nota come Via dei Pioppi. I beni in esame, dalla loro costruzione, hanno sempre lo stesso civico: n.21 l'accesso pedonale all'abitazione e SNC entrambi gli accessi carrabili al negozio.

Sulla mappa interattiva dello Stradario del *Comune di Prato* (ALLEGATO 34) si può appurare che:

- Via delle Magnolie e Via Stradello di Gello hanno dicitura corretta
- l'edificio in esame è posizionato tra le suddette vie
- l'abitazione ha effettivamente civico n.21
- i tre sporti del negozio hanno civici n.6G, 6H, 6I
- il cancello carrabile lato giardino ha civico n.6F
- il cancello carrabile lato loggia non ha civico.

6. CONFORMITA' URBANISTICA

6.1 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ULTIMO STATO CONCESSIONATO

6.1.1 VIA DEL GIRASOLE

Alla luce del quadro urbanistico riportato (§ 5.2.1), si osserva che formalmente il **Permesso di Abitabilità n.1000-1997** rappresenta l'ultimo stato concessionato per i beni in esame; tuttavia, detta pratica non contiene elaborati grafici, pertanto, in termini di confrontabilità grafica, occorre far riferimento alla **Concessione Edilizia n.366-1995**.

Confrontando il rilievo geometrico dell'abitazione di piano terra (Sub.137), con la relativa **pianta concessionate nel 1995** (ALLEGATO 35), si riscontra che (pianta nera / rilevato rosso):

- a) nell'ultimo stato concessionato la sagoma degli allineamenti murari dell'abitazione non combacia perfettamente con quanto rilevato sul posto, sebbene nella sostanza differisca di poco, mantenendo la stessa suddivisione in vani e la stessa posizione di porte e finestre (*difformità non sostanziale*);
- b) nell'ultimo stato concessionato la paretina delimitante l'angolo cottura nel soggiorno risulta spostata rispetto a quanto rilevato (*difformità non sostanziale*).

Confrontando il rilievo geometrico dell'autorimessa di piano seminterrato (Sub.159), con la relativa **pianta concessionate nel 1995** (ALLEGATO 35), si riscontra che (pianta nera / rilevato rosso):

- a) nell'ultimo stato concessionato la sagoma degli allineamenti murari dell'autorimessa non combacia perfettamente con quanto rilevato sul posto, sebbene nella sostanza differisca di

poco, mantenendo la stessa suddivisione in vani e la stessa posizione di bandone e finestra (*difformità non sostanziale*);

- b) nell'ultimo stato concessionato le dimensioni e le posizioni dei 6 pilastri raffigurati (di cui due su corsello di manovra) risultano diverse rispetto a quanto rilevato (*difformità non sostanziale*);
- c) nell'ultimo stato concessionato la larghezza dell'apertura di accesso risultano più grande di quanto rilevato (*difformità non sostanziale*).

6.1.2 VIA DELLE MAGNOLIE

Alla luce del quadro urbanistico riportato (§ 5.2.2), si osserva che i due **Condoni Edilizi n.134-2004** (per l'abitazione) e **n.136-2004** (per il negozio) rappresentano l'ultimo stato concessionato per i beni in esame.

Confrontando il rilievo geometrico del negozio di piano terra (Sub.1), con le relative **piante concessionate nel 2004** (ALLEGATO 36), si riscontra che (pianta nera / rilevato rosso):

- a) nell'ultimo stato concessionato la sagoma degli allineamenti murari del negozio non combacia perfettamente con quanto rilevato sul posto, mantenendo più o meno numero e posizione di sporti e finestre, con qualche diversa dimensione (*difformità sostanziale*).

Confrontando il rilievo geometrico dell'abitazione di piano terra, primo e secondo (Sub.2), con le relative **piante concessionate nel 2004** (ALLEGATO 36), si riscontra che (pianta nera / rilevato rosso):

- a) nell'ultimo stato concessionato la sagoma degli allineamenti murari dell'abitazione non combacia perfettamente con quanto rilevato sul posto, mantenendo più o meno numero e posizione di porte e finestre, con qualche diversa dimensione (*difformità sostanziale*);
- b) nell'ultimo stato concessionato non si riportano il lucernario del vano scale P1°/P2°, il lucernario del bagno di piano secondo ed il lucernario nella Soffitta 2, come invece riscontrato sul posto (*difformità sostanziale*);
- c) nell'ultimo stato concessionato nel resede si riporta un volume che non è stato rilevato (*difformità sostanziale*);
- d) nell'ultimo stato concessionato nel resede non si riporta tutto il muro di recinzione con i relativi passi (*difformità sostanziale*).

6.2 CONFORMITÀ IMPIANTISTICHE

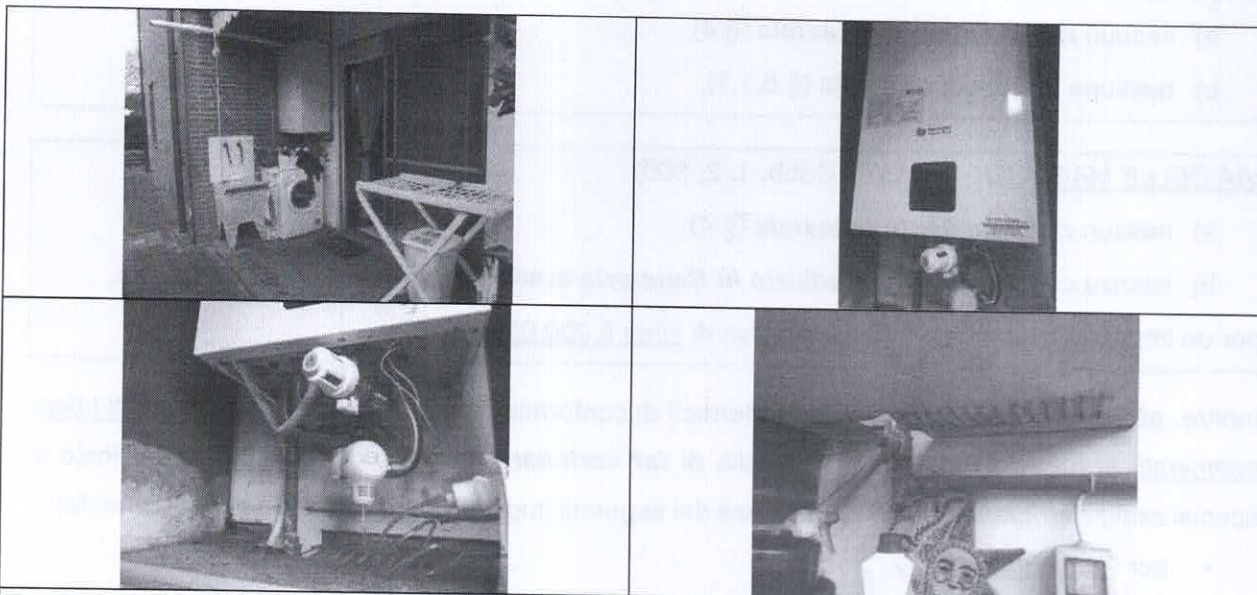
6.2.1 VIA DEL GIRASOLE

Nelle pratiche edilizie reperite si sono ritrovati i seguenti documenti:

- Collaudo dell'impianto elettrico del 01-07-1996,
- Dichiarazione Conformità dell'impianto elettrico del 10-06-1996,

- Dichiarazione Conformità dell'impianto termico e idraulico del 14-06-1996.

Dal sopralluogo si è osservato che, nell'abitazione di piano terra (Sub.137), si trova installata **n.1 caldaia murale**, di recente installazione, della quale si riportano i documenti messi a disposizione dalla proprietà (ALLEGATO 37):



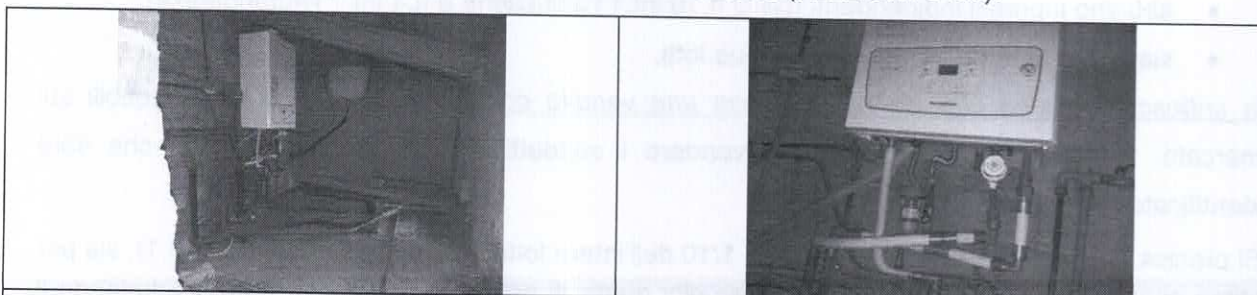
Caldaia Hermann Saunier Duval, mod. Semiatek Condens 24, murale, a metano, potenza nominale utile 23,3 kW, installata il 16-07-2021, ubicata in ambiente esterno, c/o resede lato soggiorno, sotto terrazzo, piano terra, Sub.137. Documenti forniti:

- Libretto di impianto con controllo del 2021
- Rapporti di controllo di efficienza energetica del 2021 e del 2022
- Dichiarazione di Conformità al momento dell'installazione (16-07-2021)

6.2.2 VIA DELLE MAGNOLIE

Nelle pratiche edilizie reperite non si sono ritrovati i documenti impiantistici.

Dal sopralluogo si è osservato che, nell'abitazione (Sub.2), a piano secondo, presso la Soffitta 3, si trova installata **n.1 caldaia murale** di recente installazione (ALLEGATO 38):



Caldaia Immergas, mod. Victrix TeraV2, murale, a metano, a condensazione, potenza nominale utile 28 kW, installata nel 2023, ubicata in ambiente interno ma permanentemente aerato da finestrella, c/o Soffitta 3, piano secondo, Sub.2. Documenti forniti:

- Libretto di manutenzione.

6.3 ONERI A CARICO DEL NUOVO ACQUIRENTE

Alla luce delle difformità riscontrate (§ 6.1), per i beni in esame, i futuri acquirenti dovranno operare:

VIA DEL GIRASOLE (Part. 1350 Subb. 137, 159)

- a) nessun **riallineamento catastale** (§ 4),
- b) nessuna istanza di sanatoria (§ 6.1.1).

VIA DELLE MAGNOLIE (Part. 798 Subb. 1, 2, 500)

- a) nessun **riallineamento catastale** (§ 4),
- b) istanza con **idoneo titolo edilizio in Sanatoria** ai sensi della L.R. n.65/2014 Art.209, per un impegno economico totale indicativo di circa 5.000,00 €.

Inoltre, alla luce di quanto riscontrato in termini di conformità impiantistiche (§ 6.2), per tutti i beni esaminati, al futuro acquirente si consiglia di **far verificare** da parte di un tecnico qualificato e specializzato **l'efficienza e la rispondenza** dei seguenti impianti datati (installati oltre 10 anni fa):

- per l'impianto elettrico
- per l'impianto idro-sanitario
- per l'impianto di riscaldamento
- per l'impianto di adduzione del gas (caldaie escluse, essendo entrambe di recente installazione).

7. VENDIBILITA' IN PIU' LOTTI

7.1 VIA DEL GIRASOLE

Sebbene i due beni posti in Via del Girasole:

- abbiano due diversi subalterni (Sub.137 l'abitazione e Sub.159 l'autorimessa),
- abbiano ingressi indipendenti (civici n.10 int.1 l'abitazione e n.4 int.? l'autorimessa),
- siano fisicamente ben divisibili in due lotti,

la sottoscritta ritiene che sia più fruttuosa una vendita congiunta, in quanto più appetibili sul mercato. Dunque si ritiene opportuno vendere i suddetti beni in un **unico lotto**, che sarà identificato come **Lotto n.1**.

Si precisa che il garage rappresenta circa 1/10 dell'intero lotto, sia per superficie (§ 13.6.1), sia per stima economica (13.7.1), dunque inferiore alla quota di proprietà di 1/6 del fallito, escludendo il vantaggio eventuale dalla vendita separata dei beni.

7.2 VIA DELLE MAGNOLIE

Sebbene i due beni posti in Via delle Magnolie:

- abbiano due diversi subalterni (Sub.1 il negozio e Sub.2 l'abitazione),
- abbiano ingressi indipendenti (civici nn.6G, 6H, 6I il negozio con cancello carrabile n.6F da Via Stradello di Gello e n.21 l'abitazione con cancellino pedonale n.21 da Via delle Magnolie),
- siano potenzialmente divisibili in due lotti, a patto di un eventuale frazionamento delle parti esterne a comune e delle parti impiantistiche a comune,

la sottoscritta ritiene che sia più fruttuosa una vendita congiunta, in quanto le due u.i. presentano parti esterne a comune e parti impiantistiche a comune, oltre ad essere fisicamente tra loro comunicanti. Inoltre, sulla base dell'inquadramento urbanistico (§ 5.1), il negozio potrebbe essere trasformato in civile abitazione, salvo necessario ed opportuno adeguamento. Dunque si ritiene più appetibile sul mercato vendere i suddetti beni in un **unico lotto**, che sarà identificato come **Lotto n.2**.

* * *

LOTTE DI VENDITA			
LOTTO 1	Via del Girasole n.10 Prato	Appartamento con resede esclusivo e garage di pertinenza, in edificio condominio	Abitazione: F74 P1350 S137 Autorimessa: F74 P1350 S159 oltre pro-quota parti a comune
LOTTO 2	Via delle Magnolie n.21 Prato	Terratetto indipendente, con resede esclusivo di pertinenza	Negoziato: F74 P798 S1 Autorimessa: F74 P798 S2 + resede a comune F74 P798 S500

8. INDIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILIARI

I beni in esame risultano colpiti per l'intero, come da procedura fallimentare (§ 1.1).

Dagli atti di provenienza si deduce che la piena proprietà dei beni esaminati, ciascuno nel diritto della quota di 1/6, oggi ricade sul Sig. (§ 1.5).

Sebbene i beni sarebbero divisibili in natura (avendo diversi subalterni ed ingressi indipendenti), si ritiene più appetibile sul mercato venderli così suddivisi:

- Lotto n.1 – tutti i beni posti in Via del Girasole (F74 P1350 S137 e S159),
- Lotto n.2 – tutti i beni posti in Via delle Magnolie (F74 P798 S1 e S2, oltre resede a comune).

Pertanto, poiché:

- siamo nel caso di un UNICO debitore (§ 1.5),
- il fallito non rappresenta il solo proprietario dei beni in esame (§ 1.7),
- si ritiene più appetibile dividere in natura i beni pignorati in due lotti di vendita (§ 7),

la scrivente ha proceduto alla stima dell'intero per ciascun lotto di vendita (§ 13), desumendo poi il valore in capo al fallito (§ 16).

9. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

9.1 OCCUPAZIONE DI FATTO

9.1.1 VIA DEL GIRASOLE

Come appurato dai vari sopralluoghi:

- 1) l'abitazione di piano terra di Via del Girasole n.10 int.1 (Sub. 137) risulta attualmente:
 - a. **occupata da persone**: ovvero dalla Sig.ra _____, in qualità di:
 - i. madre del fallito,
 - ii. comproprietaria del bene per la quota di 4/6
 - iii. titolare del diritto di abitazione per la quota 1/1;
 - b. **non libera da cose**: sono presenti complementi di arredo ed oggetti derivanti dall'attuale utilizzo da parte del suddetto occupante;
- 2) l'autorimessa di piano seminterrato di Via del Girasole n.4 (Sub. 159) risulta attualmente:
 - a. **non occupata da persone**: trattasi di locale non abitabile;
 - b. **non libera da cose**: il locale risulta parzialmente occupato da oggetti.

Quindi, per quanto dichiarato dal Sig. _____ e per quanto possibile appurare dal sopralluogo, i beni di Via del Girasole non costituiscono abitazione principale del fallito, ma risultano occupati da uno dei comproprietari, avente titolo:

9.1.2 VIA DELLE MAGNOLIE

Come appurato dai vari sopralluoghi:

- 1) il negozio di piano terra di Via Stradello di Gello (Sub. 1) risulta attualmente:
 - a. **non occupato da persone**: trattasi di locale non abitabile;
 - b. **non libero da cose**: il locale risulta occupato da oggetti;
- 2) l'abitazione di piani terra, primo e secondo di Via delle Magnolie n.21 (Sub. 2) risulta attualmente:
 - a. **occupata da persone**: ovvero dal Sig. _____ da sua figlia Sig.ra _____
i (37 anni);
 - b. **non libera da cose**: il locale risulta occupato da oggetti.

Quindi, per quanto dichiarato dal Sig. _____ e per quanto possibile appurare dal sopralluogo, i beni di Via delle Magnolie costituiscono abitazione principale del fallito, avente titolo.

9.2 LOCAZIONI E COMODATI

Da un'indagine eseguita nel Ottobre 2023 presso l'**Agenzia delle Entrate** è emerso che, in capo al fallito, risulta registrato solo un comodato con riferimento alla sola abitazione di Via del Girasole n.10, ovvero al solo bene avente Foglio 74 Particella 1350 Subalterno 137.

Per completezza è stata richiesta e ricevuta copia di detto **Contratto di Comodato di bene immobile** (ALLEGATO 39), da cui è emerso che:

- trattasi di atto n.1009 Serie 3 (privato), stipulato il 12-04-2018 e registrato il 13-04-2018;
- i Sigg. _____ e _____ (coniugi e genitori), "comodanti", concedevano in comodato precario e gratuito al Sig. _____ (figlio), "comodatario", l'abitazione ed il negozio di Via delle Magnolie n.21; si riporta di seguito un estratto del suddetto contratto, con la descrizione dei beni oggetto di comodato:

- 1- l'appartamento posto in Prato, loc. San Giusto, Via delle Magnolie n° 21, piano secondo composto da n° 4 vani oltre servizi, contraddistinto al catasto fabbricati di Prato al foglio 74, Part. 1350 sub. 137,
- 2- il fondo posto in Prato, Via Stradello di Gello contraddistinto al foglio 74, Part. n° 798 Sub. 1, .

- l'abitazione poteva essere usata come tale, mentre il negozio poteva essere utilizzato solo come pertinenza dell'abitazione e NON per svolgervi attività commerciali;
- la durata del comodato veniva pattuita a tempo indeterminato a partire dal giorno di stipula, salvo eventuale lettera di rilascio da parte dei comodanti oppure caso di forza maggiore;
- il comodatario si accollava le spese di uso dei beni (utenze, condominio ed ordinaria manutenzione);
- in caso di morte di uno dei comodanti o del comodatario, il contratto di comodato si risolverà automaticamente.

6) Morte/scioglimento delle parti. In caso di morte di uno dei comodanti il contratto di comodato si risolverà automaticamente, come si risolverà automaticamente in caso di morte del comodatario. **7) Foro competente.** Competente a decidere in ordine alle controversie derivanti

Si osserva che:

- l'abitazione di P2° (in realtà è P1°), posta in Via delle Magnolie n.21 è contraddistinta al Catasto Fabbricati di Prato con il Foglio 74 Particella 798 Subalterno 2, e NON, come si legge nel contratto, con la Particella 1350 Subalterno 137 (che corrisponde invece all'abitazione di Via del Girasole n.10 Interno 1);
- il terratetto di Via delle Magnolie si compone di n.3 subalterni (1, 2 e 500), e, stante l'errore evidenziato al punto precedente, nulla si dice nel contratto in merito al resede del citato terratetto (Sub.500);
- nel contratto si citano le spese condominiali, sebbene i beni non facciano parte di un complesso condominiale;

- poiché il Sig. _____ (uno dei comodanti) decadeva il 06-12-2019, il suddetto contratto di comodato si risolveva automaticamente in tale data.

Confrontando l'interrogazione con il contratto emerge che nell'interrogazione compare n.1 sola u.i. distinta con F74 P1350 S137, corrispondente all'abitazione di Via del Girasole, mentre nel contratto si parla delle n.2 u.i. (abitazione + negozio) di Via delle Magnolie.

Pertanto, data la presenza dei comproprietari per tutti i beni esaminati (1/6 alla sorella + 4/6 alla madre - § 1.5), dato il diritto di abitazione (1/1) in capo alla madre per i beni di Via del Girasole (§ 1.4) e data la naturale risoluzione del Contratto di Comodato per i beni di Via delle Magnolie per decesso di uno dei comodanti (§ 9.2), **solo 1/6 dei beni di Via delle Magnolie** (quota parte di proprietà in testa al soggetto fallito) **risulta nella piena disponibilità** del Sig. _____.

10. OCCUPAZIONE DEI BENI DA PARTE DEL CONIUGE

I beni in esame non sono occupati dal coniuge del soggetto fallito, come risulta da Certificato contestuale e stato di famiglia (ALLEGATO 5) e da dichiarazione del Sig. _____, essendo lo stesso ufficialmente separato dal coniuge dal 2002 (ALLEGATO 5).

11. VINCOLI GIURIDICI E DI PREGIO

11.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Contro il soggetto esecutato, sui beni in esame, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli¹:

N.	FORMALITA'	BENI
1	<u>Iscrizione contro</u> del 25-11-2002 Reg. Par. 3536 Reg. Gen. 14209, ipoteca legale di tipo esattoriale (totale 8.643,18 €) Cancellata il 09-12-2002 n.2997	Fabbricati Via delle Magnolie: - foglio 74 particella 798 d.10643 (1/1 n.p.) - foglio 74 particella 798 d.10644 (1/1 n.p.) - foglio 74 particella 798 terreno (1/1 n.p.)
2	<u>Iscrizione contro</u> del 19-04-2005 Reg. Par. 1438 Reg. Gen. 5213, ipoteca legale (totale 12.564,84 €) Cancellata il 26-07-2006 n.2659	Fabbricati Via delle Magnolie: - foglio 74 particella 798 d.10643 (1/1 n.p.) - foglio 74 particella 798 d.10644 (1/1 n.p.) - foglio 74 particella 798 terreno (1/1 n.p.)
3	<u>Iscrizione contro</u> del 01-09-2021 Reg. Par. 2021 Reg. Gen. 10851, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo (totale 40.000,00 €)	Fabbricati Via del Girasole: - foglio 74 particella 1350 sub.137 (1/6 p.p.) - foglio 74 particella 1350 sub.159 (1/6 p.p.)
4	<u>Trascrizione contro</u> del 04-02-2022 Reg. Par. 833 Reg. Gen. 1244, atto giudiziario per sentenza dichiarativa di fallimento	Fabbricati Via del Girasole e Via delle Magnolie: - foglio 74 particella 1350 sub.137 (1/6 p.p.) - foglio 74 particella 1350 sub.159 (1/6 p.p.) - foglio 74 particella 798 sub.1 (1/6 p.p.) - foglio 74 particella 798 sub.2 (1/6 p.p.)

¹ Formalità pregiudizievoli = pignoramento immobiliare, decreto ingiuntivo, ipoteca legale, ipoteca giudiziale, liquidazione, sequestro conservativo, fallimento, concordato.

n.p. = nuda proprietà
p.p. = piena proprietà

Dal confronto delle suddette formalità emerge che:

- a) le ipoteche legali del 2002 e del 2005 sono state cancellate (1. e 2.);
- b) l'ipoteca giudiziale del 2021 non è stata cancellata (3.);
- c) a seguito della Sentenza di fallimento del 2022 (4.) non si riscontrano ulteriori formalità.

Pertanto, escluso il fallimento, **resta attiva l'ipoteca giudiziale del 2021** derivante da decreto ingiuntivo per un totale di 40.000,00 €, a favore del

I suddetti vincoli ed oneri giuridici (n.1 iscrizione contro) potranno essere regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura.

11.2 VINCOLI DI PREGIO E DI CONTESTO

Dagli atti di provenienza (§ 1.4), dalla ricerca dei vincoli urbanistici e delle salvaguardie (§ 5.1) e dalle pratiche edilizie (§ 5.2), sui tutti i beni esaminati non sembrano sussistere i seguenti vincoli:

- storico-artistico
- paesaggistico
- monumentale
- alberghiero
- ferroviario
- cimiteriale
- di inalienabilità.

12. VINCOLI CONDOMINIALI E DIRITTI DEMANIALI (Q.12)

12.1 VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

12.1.1 VIA DEL GIRASOLE

Le unità immobiliari in questione rientrano in un complesso condominiale, denominato **"Condominio di Via del Girasole 10"**, con riferimento all'edificio sede dei beni, mentre rientrano in un complesso di super-condominio, con riferimento alla lottizzazione circostante; pertanto detti beni risultano soggetti a vincoli ed oneri di natura condominiale.

L'amministratore del Condominio risulta essere la Sig.ra **Federica Elisabetta Bove**, come da targa affissa in esterno al condominio, presso il civico n.10.



L'edificio sede dei beni in questione rientra in un super-condominio, denominato "**Supercondominio Il Girasole**". L'amministratore del Super-Condominio risulta essere il Sig. **Andrea Nesi** della Fanes.

Dei suddetti amministratori sono stati reperiti documenti ed informazioni utili (ALLEGATO 40):

- a) i referenti ufficiali dei beni esame sono le Sigg.re _____ ed _____
- b) le utenze condominiali a carico *pro quota* dell'u.i. sono acqua ed energia elettrica;
- c) le parti a comune del condominio sono: vano scala, vano ascensore, vialetto di accesso agli appartamenti, la rampa ed il corsello di manovra di accesso alle autorimesse;
- d) le parti a comune del super-condominio sono: giardini e camminamenti;
- e) non sussistono particolari vincoli condominiali;
- f) non sussistono particolari vincoli per il super-condominio;
- g) presso il resede dell'u.i. abitativa si trovano dei pozzetti di raccolta dei pluviali discendenti, quale servitù passiva condominiale;
- h) sembra non esista alcun Regolamento Condominiale da rispettare;
- i) sembra non esista alcun Regolamento del Super-Condominio da rispettare;
- j) i millesimi in capo agli attuali proprietari sono:

Millesimi Generali	65,100/1000
Millesimi Scale	45,473/1000
Millesimi Super-Condominio	9,860/1000

Dalla situazione contabile messa a disposizione dalla Sig.ra Bove, alla data del 21/11/2023, la proprietà delle u.i. in esame risulta in pari con i pagamenti, avendo saldato il 2022 e le rate del 2023. Le spese condominiali stimate a carico dell'eventuale nuovo acquirente, nell'ipotesi di acquisto del bene nell'anno 2024, ammonterebbero a circa **711,00 Euro per il Condominio**.

Per quanto riferito dal Sig. Nesi con mail ordinaria:

- i beni ricadono nel Supercondominio Il Girasole;

- alla data del 12-12-2023, la proprietà delle u.i. in esame non risulta in pari con i pagamenti, dovendo ancora saldare 64,15 Euro per l'anno 2023;
- le spese di bilancio stimate per l'anno 2024 ammontano a 80,00 Euro.

Pertanto le spese condominiali stimate a carico dell'eventuale nuovo acquirente, nell'ipotesi di acquisto del bene nell'anno 2024, ammonterebbero a circa **144,15 Euro per il Super-Condominio**.

12.1.2 VIA DELLE MAGNOLIE

Le unità immobiliari in questione non rientrano in un complesso condominiale, pertanto non risultano soggette a vincoli ed oneri di natura condominiale.

12.2 DIRITTI DI SERVITÙ

Negli atti di provenienza (§ 1.4) non si riscontra alcuna menzione di eventuali servitù per nessuno dei beni esaminati.

12.3 DIRITTI DEMANIALI E DI USO CIVICO

Dagli atti di provenienza (§ 1.4), dalla ricerca dei vincoli urbanistici e delle salvaguardie (§ 5.1) e dalle pratiche urbanistiche (§ 5.2), sui beni in esame non sembrano sussistere:

- diritti demaniali,
- diritti di uso civico.

13. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

13.1 ESPOSIZIONE

Entrambi i fabbricati in esame, tra loro distanti circa 500 m in linea d'aria, sono posti nella frazione di **San Giusto** (in alcuni documenti storici, la zona dei beni di Via delle Magnolie veniva indicata come "Gello Basso"). San Giusto è una frazione di Prato, ubicata a Sud-Ovest del centro storico di Prato; trattasi di una zona extraurbana, a prevalenza residenziale, seppur con presenza di una zona produttiva (filatura, tintoria, tessitura, maglificio, ecc.), a media densità abitativa e con molti insediamenti. Entrambi i fabbricati in esame sono ubicati fuori dalle principali arterie, pertanto si trovano in zone tranquille al traffico.

I fabbricati in questione distano in linea d'aria circa (Via del Girasole/Via delle Magnolie):

- a) 0.7/1.0 km circa dal Centro Commerciale Parco Prato,
- b) 1.0/1.5 km circa dalle mura del centro storico di Prato,
- c) 2.3/2.1 km circa dalla Stazione Ferroviaria di Prato – Borgo,
- d) 2.3/2.2 km circa dal Nuovo Ospedale S. Stefano di Prato,
- e) 3.4/3.7 km circa dal Casello autostradale Prato Ovest dell'autostrada A11.

La zona risulta comunque servita da numerosi servizi:

- alcuni servizi base (farmacie, poste, supermercati, alimentari, panifici, ristori, ecc.),
- alcune fermate autobus:
 - Via del Girasole: Fermata Di San Giusto 4, Via S. Giusto: Linee 9, 210
 - Via del Girasole: Fermata Di San Giusto 5, Via S. Giusto: Linee 9, 210
 - Via delle Magnolie: Fermata Di Gello 2, Via di Gello: Linee 12, SC
 - Via delle Magnolie: Fermata Di Gello 3, Via di Gello: Linee 12, 210, 212, R1, SC;
- distributore di carburante:
 - Eni su Via Roncioni
 - Agip su Via Roncioni
 - Economy su Via Sirio
- scuole dal nido fino alle superiori:
 - scuola dell'infanzia B. Munari
 - scuola dell'infanzia C. Collodi
 - scuola primaria C. Collodi
 - scuola primaria S. Caterina De Ricci
 - istituto comprensivo Don Milani
 - scuola superiore Istituto F. Datini
 - scuola superiore Istituto P. Dagomari
 - scuola superiore Istituto Gramsci - Keyns
- attività sportive:
 - piscina Gescal
 - palestra Brutal Club
 - scuola di danza Danzerò
 - piscina di Via Roma
 - club di calcio ASD San Giusto
 - calcio Zenith Prato
- aree attrezzate a verde
 - Parco della Liberazione e Pace

Pertanto i beni in esame si definiscono a **medio-alta esposizione**.

13.2 STATO DI CONSERVAZIONE

13.2.1 VIA DEL GIRASOLE

L'abitazione e l'autorimessa di Via del Girasole risultano ben conservate; si riscontrano infatti i seguenti stati di conservazione (foto 55 - ALLEGATO 19):

- a) **Strutture**: non si riscontrano lesioni a vista, né deformazioni strutturali.

- b) **Pavimentazioni interne:** possono ritenersi in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature.
- c) **Pavimentazioni esterne:** possono ritenersi in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature. Si riscontrano solo segni di umidità con presenza di muschio, alghe e licheni (removibili con manutenzione ordinaria).
- d) **Soglie di porte e finestre:** possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature.
- e) **Rivestimenti** (bagno e cucina): possono ritenersi in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature di mattonelle.
- f) **Finiture interne:** possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano esfoliazioni, macchie di muffa, distacchi di intonaco, rotture di mattoncini.
- g) **Finiture esterne:** possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano esfoliazioni, macchie di muffa, distacchi di intonaco, rotture di mattoncini. Si riscontrano solo segni di umidità nella parte inferiore (presumibilmente per risalita capillare), con presenza di muschio, alghe e licheni (removibili con manutenzione ordinaria).
- h) **Infissi interni:** possono ritenersi in generale funzionanti ed in buono stato di conservazione.
- i) **Infissi esterni:** possono ritenersi in generale funzionanti ed in medio stato di conservazione.
- j) **Avvolgibili:** possono ritenersi in generale funzionanti ed in buono stato di conservazione.

Pertanto il nuovo acquirente dovrà provvedere a far eseguire una generale **manutenzione ordinaria** per pavimenti esterni e finiture esterne (zone inferiori).

Alla luce di quanto riscontrato in termini di conformità impiantistiche (§ 6.2), per tutti i beni esaminati, al futuro acquirente si consiglia di **far verificare** da parte di un tecnico qualificato e specializzato **l'efficienza e la rispondenza** dei seguenti impianti datati (installati oltre 10 anni fa):

- per l'impianto elettrico
- per l'impianto idro-sanitario
- per l'impianto di riscaldamento
- per l'impianto di adduzione del gas (caldaie escluse, essendo di recente installazione).

13.2.2 VIA DELLE MAGNOLIE

L'abitazione ed il negozio di Via delle Magnolie risultano mediamente ben conservate; si riscontrano i seguenti stati di conservazione (foto 114 - ALLEGATO 21):

- a) **Strutture**: non si riscontrano lesioni a vista, né deformazioni strutturali. In corrispondenza dei n.3 sporti del negozio si rileva la rottura delle soglie di architrave per cedimento (intervento di manutenzione straordinaria).
- b) **Pavimentazioni interne**: possono ritenersi in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature.
- c) **Pavimentazioni esterne**: possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature. Si riscontrano solo segni di umidità con presenza di muschio, alghe e licheni presso le pavimentazioni dei balconi di piano primo (rimovibili con manutenzione ordinaria).
- d) **Gradini delle scale interne**: possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature.
- e) **Soglie di porte e finestre**: possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature.
- f) **Rivestimenti** (bagni e cucina): possono ritenersi in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature di mattonelle.
- g) **Finiture interne**: possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano esfoliazioni, macchie di muffa, distacchi di intonaco, rotture di mattoncini. Uniche eccezioni sono alcune pareti esposte a Nord (soggiorno e camera 2), che presentano segni di umidità, con esfoliazioni e distacchi di intonaco (sistemabili con manutenzione ordinaria) e il solaio di copertura del soggiorno che presenta segni di presunta infiltrazione, con macchie di umido (intervento di manutenzione straordinaria).
- h) **Finiture esterne**: possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano esfoliazioni, macchie di muffa, distacchi di intonaco, rotture di mattoncini. Uniche eccezioni sono alcune pareti esposte a Nord (presso la loggia), che presentano segni di umidità, con esfoliazioni e distacchi di intonaco (sistemabili con manutenzione ordinaria).
- i) **Infissi interni**: possono ritenersi in generale funzionanti ed in buono stato di conservazione.
- j) **Infissi esterni**: possono ritenersi in generale funzionanti ed in medio stato di conservazione.
- k) **Avvolgibili**: possono ritenersi in generale funzionanti ed in buono stato di conservazione.

Pertanto il nuovo acquirente dovrà provvedere a far eseguire:

- una **manutenzione straordinaria** relativa alle soglie di architrave delle tre aperture del negozio, valutando un eventuale rinforzo, e relativa alle infiltrazioni del solaio di copertura del soggiorno, investigandone le cause;
- una generale **manutenzione ordinaria** per rivestimenti interni ed esterni.

Alla luce di quanto riscontrato in termini di conformità impiantistiche (§ 6.2), per tutti i beni esaminati, al futuro acquirente si consiglia di **far verificare** da parte di un tecnico qualificato e specializzato **l'efficienza e la rispondenza** dei seguenti impianti datati (installati oltre 10 anni fa):

- per l'impianto elettrico
- per l'impianto idro-sanitario
- per l'impianto di riscaldamento
- per l'impianto di adduzione del gas (caldaie escluse, essendo di recente installazione).

13.3 PROVVEDIMENTI OPPONIBILI

Nella ricerca di eventuali provvedimenti opponibili alla procedura esecutiva, dalla documentazione raccolta si evince che:

- non risultano ancora attivi contratti di locazione / comodato, attivati in data certa anteriore alla data di trascrizione della sentenza di fallimento (§ 9.2);
- non risultano ancora attivi provvedimenti di assegnazione al coniuge, attivati in data certa anteriore alla data di trascrizione della sentenza di fallimento (§ 10).

13.4 CRITERI DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Poiché oggetto della stima è la determinazione del più probabile prezzo di mercato:

- del Lotto 1: appartamento con resede, oltre garage,
- del Lotto 2: terratetto con abitazione, negozio e resede,

la sottoscritta ha ritenuto opportuno seguire il sistema di comparazione, cioè pervenire al valore di mercato attraverso una comparazione con fabbricati simili per condizioni estrinseche ed intrinseche e di cui siano noti i recenti prezzi di mercato. A tal fine sono state acquisite informazioni su compravendite di immobili simili, avvenute in tempi recenti nella zona, avvalendosi:

- a) dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** (ALLEGATO 41), che, per destinazione "commerciale" e "residenziale" in buono stato conservativo normale, ricadenti nella fascia Periferica, zona di San Giusto (codice di zona D1, microzona catastale 5), propone un valore medio di mercato di vendita di:

Semestre	ABITAZIONI CIVILI		BOX	
	Valore minimo	Valore massimo	Valore minimo	Valore massimo
II Sem. 2022	da 1.500 €/mq	a 1.750 €/mq	da 700 €/mq	a 1.000 €/mq
Semestre	VILLINI		NEGOZI	
	Valore minimo	Valore massimo	Valore minimo	Valore massimo
II Sem. 2022	da 1.450 €/mq	a 1.800 €/mq	da 750 €/mq	a 1.200 €/mq

- b) del **Borsino Immobiliare** (ALLEGATO 42), che, per "abitazione in stabili di fascia media", per "box", per "villini" e "negozi", ricadenti nella frazione di San Giusto propone un valore medio di mercato di vendita di:

Momento interrogazione	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
ABITAZIONE IN STABILI DI FASCIA MEDIA			
Generico Ottobre 2023	1.166,00 €/mq	1.318,00 €/mq	1.471,00 €/mq
BOX AUTO			
Generico Ottobre 2023	645,00 €/mq	816,00 €/mq	986,00 €/mq
VILLINI			
Generico Ottobre 2023	1.160,00 €/mq	1.324,00 €/mq	1.488,00 €/mq
NEGOZI			
Generico Ottobre 2023	787,00 €/mq	967,00 €/mq	1.146,00 €/mq

Dalle **simulazioni** dei lotti sono emerse le seguenti quotazioni:

SIMULAZIONE LOTTO 1			
Appartamento con resede + garage	86.599,00 € 1.069,12 €/mq	97.909,00 € 1.208,75 €/mq	109.260,00 € 1.348,89 €/mq
SIMULAZIONI LOTTO 2			
Villino con resede	151.247,00 € 1.103,99 €/mq	172.590,00 € 1.259,78 €/mq	193.933,00 € 1.415,57 €/mq
Negozi	29.870,00 € 439,27 €/mq	36.684,00 € 539,47 €/mq	43.498,00 € 639,68 €/mq

- c) di **agenzie immobiliari operanti sul territorio**, secondo le quali si è riscontrato un prezzo unitario medio:
- per abitazioni con garage in condominio da 2.000,00 €/mq a 2.550,00 €/mq;
 - per abitazioni in terratetto con soffitta da 1.350,00 €/mq a 1.850,00 €/mq;
 - per negozi da 400,00 €/mq a 1.500,00 €/mq;
- d) di atti notarili di **compravendite realmente avvenute** negli ultimi due anni, reperiti dalla banca dati di Stimatrixcity.it, secondo le quali si è riscontrato un prezzo unitario medio:
- per abitazioni con garage in condominio da 1.550,00 €/mq a 2.050,00 €/mq;

- per abitazioni in terratetto con soffitta da 1.200,00 €/mq a 1.600,00 €/mq;
 - per negozi da 650,00 €/mq a 850,00 €/mq;
- e) dei dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per tipologie simili, quali **Aste Immobili**.

13.5 FATTORI POSITIVI E NEGATIVI

La scrivente ha valutato le caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di stima, al fine di pervenire ad un valore corretto e congruo, ed ha considerato i seguenti fattori positivi e negativi:

LOTTO 1 = abitazione con resede + garage (Part. 1350 Subb. 137, 159) Via del Girasole n.4 e n.10 int.1	
Fattori positivi • beni <u>liberi da contratti di locazione</u> • beni <u>liberi da provvedimenti di assegnazione al coniuge</u> • beni non sottoposti a vincolo monumentale, né a vincolo paesaggistico, storico, artistico • <u>abitazione libera su 2 lati</u>, che favoriscono il riscontro d'aria trasversale, • abitazione ubicata al <u>piano terra</u>, • abitazione dotata di <u>n.1 accesso principale</u> da scala comune • abitazione dotata di <u>angolo cottura</u> in soggiorno • abitazione dotata di <u>n.2 camere</u> (1 matrimoniale + 1 singola) • abitazione dotata di <u>ampio servizio</u>, disimpegno, finestrato ed accessibile per disabili • abitazione dotata di <u>ripostiglio</u> • abitazione dotata di <u>piccolo disimpegno</u> • abitazione <u>priva di scalini interni</u> (assenza di barriere architettoniche per l'abitazione e la sua accessibilità) • abitazione dotata di <u>resede esclusivo</u> pavimentato e recintato da siepe, con possibilità di accesso indipendente • <u>caldia indipendente</u>, esterna, protetta superiormente da terrazzo, nuova e regolarmente mantenuta • abitazione con <u>condizionatore</u> nel disimpegno • <u>autorimessa</u> di pertinenza, finestrata, accessibile da rampa carrabile e da scale interne pedonali • disponibilità di parcheggio esterno per ospiti su pubblica via • abitazione comoda per piccola famiglia • beni in buono stato di conservazione • abitazione abitabile fin da subito • abitazione con Permesso di Abitabilità • edificio con Certificato di Idoneità Statica • presenza di conformità impiantistiche • zona periferica, ma molto ben servita • zona tranquilla, con ampi terreni agricoli vicini • ecc.	Fattori negativi • beni <u>sottoposti a condominio</u> • palazzina realizzata <u>nel 1992-95</u> (28 anni fa) • <u>impianti vetusti</u> (necessaria verifica di efficienza e rispondenza di tutti gli impianti) • <u>autorimessa non direttamente comunicante</u> con l'abitazione • necessaria <u>manutenzione ordinaria per alcuni elementi esterni</u> dell'abitazione (pavimenti e finiture) • mancanza dell'APE • ecc.

LOTTO 2 = abitazione + negozio in terratetto con resede (Part. 798 Subb. 1, 2, 500)**Via delle Magnolie n.21 e n.6F****Fattori positivi**

- beni liberi da contratti di locazione
- beni non sottoposti a condominio
- beni liberi da provvedimenti di assegnazione al coniuge
- beni non sottoposti a vincolo monumentale, né a vincolo paesaggistico, storico, artistico
- terratetto libero su 3 lati, che favoriscono il riscontro d'aria trasversale,
- abitazione prevalentemente ubicata al piano primo,
- abitazione dotata di n.1 accesso principale indipendente
- abitazione dotata di cucina abitabile
- abitazione dotata di n.2 camere (1 matrimoniale + 1 singola)
- abitazione dotata di doppi servizi, disimpegnati, finestrati
- abitazione dotata di ripostiglio
- abitazione dotata di disimpegno baricentrico
- abitazione dotata di soffitta, direttamente comunicante con l'abitazione
- abitazione dotata di resede di pertinenza (a comune) pavimentato e giardino, con n.3 accessi indipendenti
- caldaia indipendente, interna, presso soffitta facilmente accessibile, nuova
- presenza di negozio a piano terra, comunicante con l'abitazione (utile per svolgere un'attività di commercio)
- negozio con bagno e antibagno
- negozio con ripostiglio
- negozio dotato di n.3 ampi sporti con accesso indipendente
- possibile cambio di destinazione d'uso del negozio in abitazione (salvo adeguamento a norme edilizie vigenti e cogenti)
- palazzina con Certificato di Idoneità Statica
- disponibilità di parcheggio esterno per ospiti su pubblica via
- abitazione comoda per famiglia media
- beni in medio stato di conservazione
- abitazione abitabile fin da subito
- zona periferica, ma molto ben servita
- zona tranquilla, con ampi terreni agricoli vicini
- ecc.

Fattori negativi

- palazzina realizzata nel 1971-72 (50 anni fa)
- impianti vetusti (necessaria verifica di efficienza e rispondenza di tutti gli impianti)
- abitazione priva di ascensore
- abitazione accessibile solo tramite scala e con gradino nel bagno di P1° (presenza di barriere architettoniche)
- presenza di parti a comune con il negozio: resede, fornitura di acque ed energia elettrica
- abitazione priva di autorimessa o di posti auto di pertinenza
- necessaria manutenzione ordinaria per rivestimenti interni dell'abitazione ed esterni
- necessaria manutenzione straordinaria per solaio di copertura del soggiorno di P1°
- necessaria manutenzione straordinaria per architravi di sporti del negozio di PT
- mancanza dell'APE
- abitazione priva del Certificato di Abitabilità
- abitazione priva di conformità impiantistiche
- negozio non riscaldato
- negozio a bassa visibilità
- necessario idoneo titolo edilizio in sanatoria, per difformità riscontrate
- ecc.

13.6 SUPERFICI COMMERCIALI

Restituiti opportunamente i vari rilievi grafici (§ 2.4), per il terratetto in esame sono state misurate le **superficie utili nette calpestabili** (A_u) e le **superfici lorde** (A_l) delle varie unità immobiliari, considerando:

- i muri interni al 100%,

- i muri perimetrali esterni al 100%,
- i muri a confine al 50%.

In base alla destinazione d'uso dei vani, al loro peso sul mercato ed alle potenzialità dei beni esaminati, sono stati poi assegnati dei **coefficienti correttivi** alle varie tipologie di vani (*quote percentuali*), per poter operare il calcolo delle relative **superfici commerciali**.

13.6.1 VIA DEL GIRASOLE

La superficie commerciale del **Lotto 1** è pari a circa **81,0 mq**.

Descrizione del bene	Superficie netta calpestabile	Superficie lorda	Quote percentuali	Superficie commerciale (sup. lorda x quota %)
Abitazione SUB.137	mq	mq	%	mq
abitazione PT	55,2	63,7	100%	63,7
resede	82,2	85,6	10%	8,6
TOTALE Sub.137	137,4	149,3		72,3
Autorimessa SUB.159	mq	mq	%	mq
garage P-1	16,9	19,5	45%	8,8
TOTALE Sub.159	16,9	19,5		8,8
TOTALE superficie commerciale				81,0

13.6.2 VIA DELLE MAGNOLIE

La superficie commerciale del **Lotto 2** è pari a circa **234,6 mq**, di cui 68 mq di negozio.

Descrizione del bene	Superficie netta calpestabile	Superficie lorda	Quote percentuali	Superficie commerciale (sup. lorda x quota %)
Negozi SUB.1	mq	mq	%	mq
negozio di PT	58,5	68,0	100%	68,0
TOTALE Sub.1	58,5	68,0		68,0
Abitazione SUB.2	mq	mq	%	mq
Abitazione PT	10,8	16,7	100%	16,7
Abitazione P1°	82,6	99,3	100%	99,3
Soffitta P2° comunicante	73,2	80,3	35%	28,1
n.2 Balconi	18,1	18,1	30%	5,4
TOTALE Sub.2	184,7	214,4		149,5
Resede SUB.500	mq	mq	%	mq
Loggia a comune	26,6	26,6	35%	9,3
Resede a comune	67,4	77,3	10%	7,7
TOTALE Sub.500	94,0	103,9		17,0
TOTALE superficie commerciale				234,6

13.7 STIMA ECONOMICA

Alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte, assegnato ad ogni fattore (§ 13.5) un congruo peso specifico, tenuto conto dell'attuale livello delle transazioni immobiliari per fabbricati assimilabili a quelli in oggetto (§ 13.4), in riferimento alla superficie commerciale calcolata (§ 13.6),

la sottoscritta ha valutato il più probabile valore medio unitario di mercato per i beni, pervenendo poi alla stima economica dell'intero, per ciascun lotto di vendita.

13.7.1 VIA DEL GIRASOLE

Con riferimento al **Lotto 1**, si ritiene che il più probabile valore medio unitario di mercato

- per l'abitazione con garage di pertinenza sia di **2.200,00 €/mq** circa,

pervenendo alla stima economica complessiva del Lotto 1 pari a **178.277,00 €**.

Descrizione del bene	Superficie commerciale	Valore commerciale unitario	Valore commerciale
Abitazione SUB.137	mq	€/mq	€
abitazione PT	63,7	2.200,00 €/mq	140.140,00 €
resede	8,6	2.200,00 €/mq	18.832,00 €
TOTALE Sub.137	72,3		158.972,00 €
Autorimessa SUB.159	mq	€/mq	€
garage P-1	8,8	2.200,00 €/mq	19.305,00 €
TOTALE Sub.159	8,8		19.305,00 €
TOTALE sup. commerciale	81,0 mq	TOTALE stima immobiliare	178.277,00 €

13.7.2 VIA DELLE MAGNOLIE

Con riferimento al **Lotto 2**, si ritiene che il più probabile valore medio unitario di mercato:

- per l'abitazione sia di **1.400,00 €/mq** circa,
- per il negozio sia di **850,00 €/mq** circa,

pervenendo alla stima economica complessiva del Lotto 2 pari a **286.000,00 €**, da intendersi quale valore di mercato stimato, detratti gli oneri (5.000,00 €) per sanare le difformità urbanistiche riscontrate.

Descrizione del bene	Superficie commerciale	Valore commerciale unitario	Valore commerciale
Negozio SUB.1	mq	€/mq	€
negozio di PT	68,0	850,00 €	57.800,00 €
TOTALE Sub.1	68,0		57.800,00 €
Abitazione SUB.2	mq	€/mq	€
Abitazione PT	16,7	1.400,00 €	23.380,00 €
Abitazione P1°	99,3	1.400,00 €	139.020,00 €
Soffitta P2° comunicante	28,1	1.400,00 €	39.347,00 €
n.2 Balconi	5,4	1.400,00 €	7.602,00 €
TOTALE Sub.2	149,5		209.349,00 €
Resede SUB.500	mq	€/mq	€
Loggia a comune	9,3	1.400,00 €	13.034,00 €
Resede a comune	7,7	1.400,00 €	10.822,00 €
TOTALE Sub.500	17,0		23.856,00 €
TOTALE sup. commerciale	234,6	TOTALE stima immobiliare	291.005,00 €

13.8 VALORE A BASE D'ASTA

Tenuto conto degli oneri previsti a carico del futuro acquirente (§ 6.3), tenuto conto dell'assenza di provvedimenti opponibili (§ 13.3) ed alla luce dell'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni venduti all'asta, si ritiene opportuno ridurre del 10% il valore di mercato sopra stimato (§ 13.7), pervenendo all'**importo a base d'asta di:**

- di **160.440,00 €** per il **Lotto 1**
- di **257.400,00 €** per il **Lotto 2.**

14. CALCOLO DEL VALORE DI USUFRUTTO

Poiché in testa al soggetto fallito ricade la quota di 1/6 della "**piena proprietà**" dei beni, non occorre distinguere il valore dell'usufrutto dalla nuda proprietà.

15. CONGRUITA' DEL CANONE DI AFFITTO

Per i beni in esame non sussistono contratti di locazione (§ 9.2), pertanto non sussistono canoni di affitto da valutare.

16. VALORE PRO QUOTA PARTE

Poiché in testa al soggetto fallito ricade la "quota di 1/6" della piena proprietà dei beni, sulla base del valore di mercato stimato (§ 13.7) e degli importi valutati a base d'asta (§ 13.8), si perviene ai seguenti valori *pro quota parte*:

Lotto	LOTTO 1	LOTTO 2
<i>Indirizzo</i>	Via del Girasole n.4 e 10	Via delle Magnolie n.21
<i>Estremi catastali</i>	foglio 74 particella 1350 sub.137 foglio 74 particella 1350 sub.159	foglio 74 particella 798 sub.1 foglio 74 particella 798 sub.2 foglio 74 particella 798 sub.500
<i>Superficie commerciale totale</i>	81,0 mq	234,6 mq
<i>Quota di proprietà in capo al fallito</i>	1/6 della piena proprietà	1/6 della piena proprietà
<i>Valore di mercato per l'intero</i>	178.277,00 €	286.000,00 €
<i>Valore di mercato pro quota</i>	29.712,83 €	47.666,67 €
<i>Importo a base d'asta per l'intero</i>	160.440,00 €	257.400,00 €
<i>Importo a base d'asta pro quota</i>	26.740,00 €	42.900,00 €

17. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle pratiche urbanistiche depositate presso il Comune di Prato (§ 5.2), per nessuno dei beni esaminati sussiste alcun **Attestato di Certificazione Energetica** (APE²).

CONCLUSIONI

Per quanto sopra, si ritiene che i beni immobili in questione **siano commerciabili**, tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- 1) l'importo richiesto dal creditore nell'Atto di Ricorso del 21-10-21 ed accolto con Sentenza n.65/2021 del 16-12-2021 è di **74.420,00 Euro**, oltre interessi di mora (§ 1.1);
- 2) dalla Nota di Trascrizione del 04-02-2022 R.P.n.833 e RG n.1244, relativa alla suddetta Sentenza (§ 1.3), si evince l'oggetto di stima economica della perizia, ovvero il valore di mercato della **quota di 1/6 della piena proprietà** dei seguenti beni posti in Prato:
 - a. Abitazione di tipo civile (A2): Foglio 74 Particella 798 Sub.2
 - b. Negozi e botteghe (C1): Foglio 74 Particella 798 Sub.1
 - c. Abitazione di tipo civile (A3): Foglio 74 Particella 1350 Sub.137
 - d. Autorimesse (C6): Foglio 74 Particella 1350 Sub.159;
- 3) sono stati reperiti gli **atti di provenienza ultraventennali** per ciascun bene (§ 1.4):
 - a. compravendita del notaio Nardone del 27-02-1988 per i beni di Via del Girasole n.4/10 (F74 P1350 S137 e S159);
 - b. compravendita del notaio Pasquetti del 06-04-1982 per i beni di Via delle Magnolie n.21 (F74 P798 S1 e S2);
- 4) a seguito della successione mortis causa del Sig. _____ (padre del soggetto fallito), deceduto il 06-12-2019, **NON risulta trascritta alcuna accettazione di eredità** (§ 1.4);
- 5) da quanto reperito si evince pertanto la **mancata continuità di titolarità** sui beni esaminati per oltre 20 anni, a dimostrazione della NON reale proprietà dei beni pignorati in capo al soggetto fallito (§ 1.4);
- 6) il Sig. _____ risulta essere una persona fisica, attualmente residente in Via delle Magnolie n.21, insieme alla figlia maggiorenne (§ 1.2, 9);
- 7) il Sig. _____ è stato sposato dal 1984 al 2002 con la Sig.ra _____, oggi il soggetto fallito risulta separato (§ 1.2);
- 8) i beni in esame vedono i seguenti soggetti **comproprietari**:
 - a) in capo alla Sig.ra _____ (sorella del soggetto fallito):
 - 1/6 della piena proprietà dei beni di Via delle Magnolie n.21
 - 1/6 della piena proprietà dei beni di Via del Girasole n.4 e n.10.
 - b) in capo alla Sig.ra _____ (madre del soggetto fallito):

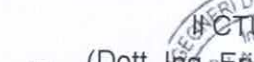
- 4/6 della piena proprietà dei beni di Via delle Magnolie n.21
 - 4/6 della piena proprietà dei beni di Via del Girasole n.4 e n.10
 - 1/1 del diritto di abitazione dei beni di Via del Girasole n.4 e n.10.
- 9) essendo le planimetrie catastali mediamente rispondenti al rilievo geometrico di tutti i beni esaminati, non si è operato alcun aggiornamento catastale (§ 3.2, 4);
- 10) i beni esaminati non ricadono tra gli edifici monumentali o di pregio storico-artistico (§ 5.1);
- 11) i beni esaminati risultano abbastanza datati, in particolare (§ 5.2):
- a. i beni di Via del Girasole venivano realizzati nel **1992-95**,
 - b. i beni di Via delle Magnolie venivano realizzati nel **1971-72**;
- 12) tra le pratiche urbanistiche di Via del Girasole si riscontrano Permesso di Abitabilità, Certificato di Idoneità Statica ed alcune conformità impiantistiche (imp. elettrico, imp. termoidraulico) (§ 5.2);
- 13) tra le pratiche urbanistiche di Via delle Magnolie si riscontra solo un Certificato di Idoneità Statica (§ 5.2);
- 14) confrontando lo stato rilevato con l'ultimo stato concessionato di ciascun bene (§ 6.1):
- a. Via del Girasole n.4 e n.10 (pratica n.1000-1997 e pratica n.366-1995): si osservano alcune **irregolarità geometriche**, comunque da ritenersi accettabili;
 - b. Via delle Magnolie n.21 (pratica n.134-2004 e n.136-2004): si osserva una generale **NON conformità urbanistica**, con necessità di presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria (stima 5.000,00 Euro);
- 15) data la diversa ubicazione delle particelle catastali e data la natura dei beni esaminati, si è ritenuto opportuno formare i seguenti lotti di vendita (§ 7, § 8):
- a. **Lotto 1**: beni di Via del Girasole n.4/10: abitazione (F74 P1350 S137) con garage (F74 P1350 S159),
 - b. **Lotto 2**: beni di Via delle Magnolie n.21/6F: abitazione (F74 P798 S2) con negozio (F74 P798 S1) e resede a comune (F74 P798 S500);
- 16) in termini di **occupazione di fatto** (§ 9.1):
- a. l'abitazione di Via del Girasole n.10 (e conseguentemente anche l'autorimessa) risulta occupata, oltreché da cose, dalla Sig.ra / _____ (madre del fallito, comproprietari e titolare del diritto di abitazione 1/1);
 - b. l'abitazione di Via della Magnolie n.21 (e conseguentemente anche il negozio) risulta occupata, oltreché da cose, dal Sig. _____ (comproprietario) e da sua figlia, Sig.ra _____
- 17) pertanto l'abitazione di Via delle Magnolie n.21 costituisce **l'abitazione principale del soggetto fallito** (§ 9.1.2);

² APE = Attestato di Prestazione Energetica

- 18) presso l'Agenzia delle Entrate risulta in essere solo un **contratto di comodato** precario e gratuito, stipulato il 12-04-2018, che legittima il Sig. _____ ad occupare i beni di Via delle Magnolie a tempo indeterminato (§ 9.2); tuttavia il 06-12-2019 decedeva uno dei contraenti, pertanto il suddetto contratto di comodato si risolveva automaticamente in tale data;
- 19) data la presenza dei comproprietari per tutti i beni esaminati (1/6 alla sorella + 4/6 alla madre - § 1.5), dato il diritto di abitazione (1/1) in capo alla madre per i beni di Via del Girasole (§ 1.4) e data la naturale risoluzione del Contratto di Comodato per i beni di Via delle Magnolie per decesso di uno dei comodanti (§ 9.2), **solo 1/6 dei beni di Via delle Magnolie** (quota parte di proprietà in testa al soggetto fallito) **risulta nella sua piena disponibilità**;
- 20) i beni esaminati non sono occupati dal coniuge del soggetto fallito (§ 10);
- 21) dalle ispezioni ipotecarie **risulta attiva** solo una formalità pregiudizievole, ovvero un'**ipoteca giudiziale** del 2021, derivante da decreto ingiuntivo, per un totale di 40.000,00 €, a favore del Circolo Ricreativo Culturale Sportivo di Iolo (§ 11.1);
- 22) sussistono **vincoli condominiali** solo per i beni di Via del Girasole (§ 12.1);
- 23) lo stato di conservazione dei beni è (§ 13.2):
- buono per i beni di Via del Girasole,
 - medio per i beni di Via delle Magnolie;
- 24) non sussistono provvedimenti opponibili alla procedura (§ 13.3);
- 25) la **superficie commerciale** (§ 13.6) del:
- Lotto 1 di vendita risulta pari a **81,0 mq**,
 - Lotto 2 di vendita risulta pari a **234,6 mq**, di cui 68,0 mq di negozio;
- 26) il **valore di mercato** dei beni esaminati ammonta a (§ 13.7):
- 178.277,00 €** per il Lotto 1,
 - 286.000,00 €** per il Lotto 2;
- 27) la quota parte di 1/6 del valore di mercato dei beni esaminati ammonta a (§ 16):
- 29.712,83 €** per il Lotto 1,
 - 47.666,67 €** per il Lotto 2;
- 28) il **valore a base d'asta** proposto per i beni esaminati è di circa (§ 13.8):
- 160.440,00 €** per il Lotto 1,
 - 257.400,00 €** per il Lotto 2;
- 29) la quota parte di 1/6 del valore a base d'asta dei beni esaminati ammonta a (§ 16):
- 26.740,00 €** per il Lotto 1,
 - 42.900,00 €** per il Lotto 2;
- 30) il **futuro acquirente** dei beni di Via del Girasole dovrà provvedere a (§ 6.3, § 13.2):

- * * *

#CTU
(Dott. Ing. Erica Ciapini)



- documentazione varia (n.42 allegati)

