

**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

**TRIBUNALE DI PRATO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE NUMERO 97/2022

GIUDICE: STEFANIA BRUNO

PROMOSSA DA

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

**CONTRO:**

**Sig.ri xxxxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx-xxxxxx xxxxxxxx**

\*\*\*

Il sottoscritto Geom. Mauro Tedeschi, nato a Prato il 03/11/1962 (codice fiscale TDS MRA 62S03 G999M), libero professionista con studio in Prato, via Molino di Filettole n.15, con ordinanza del G.E. Stefania Bruno, datata 16/02/2023, veniva nominato C.T.U. per la redazione di una stima immobiliare dei beni ricadenti nell'esecuzione emarginata.

In data 23/02/2023 il sottoscritto accettava l'incarico affidatomi, dando inizio alle operazioni peritali in data 23/03/2023, previa comunicazione scritta con raccomandata A/R (vedasi lettera allegato "1"), poi posticipate per impossibilità delle parti, prima il 23/03/2023, poi il 31/03/2023 ed infine effettuando il sopralluogo in data 05/04/2023 alle ore 9,00, presso l'immobile posto in Comune di Cantagallo alla presenza del sig. xxxxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxx eseguito e successivamente alle ore 10.30, presso l'immobile posto in Comune di Prato, alla presenza del Sig. xxxxx xxxxx xxxxx, entrambi con l'ausilio del custode nominato, ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (I.S.VEG.S.R.L.) di Prato, nella persona del geom. Alessio Trappoloni, che ha redatto regolari verbali, agli immobili oggetto di stima, (vedasi verbali

Prato lì, 8 Maggio 2023

Pagina numero 1



GEOM. MAURO TEDESCHI  
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO  
TEL. E FAX 0574 39309  
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

allegato "2").

Il sottoscritto C.T.U. ha poi compiuto ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, indagini urbanistiche presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Prato e di Cantagallo, oltre a ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Prato di eventuali contratti di locazione, reperendo infine tutti quei dati necessari al fine della risposta al quesito e così come di seguito riferirà.

"L'esperto nominato ex art.569 c.p.c. deve provvedere ex art.173 bis c.p.c.

a:

**1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelle mancanti o inidonei;**

**2) ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; verificare la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);**



GEOM. MAURO TEDESCHI  
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO  
TEL. E FAX 0574 39309  
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

3) acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.); indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio di custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri personali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;

4) acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile, acquisire ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

5) identificare i diritti ed i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel



GEOM. MAURO TEDESCHI  
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO  
TEL. E FAX 0574 39309  
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento dei rifiuti speciali;

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



GEOM. MAURO TEDESCHI  
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO  
TEL. E FAX 0574 39309  
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

regolarmente accatastate (anche mediante procedura docfa o aggiornamento della mappa catastale). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;

8) indicare l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale;

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

10) provvedere a verificare l'esistenza dell'APE dandone atto nella



GEOM. MAURO TEDESCHI  
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO  
TEL. E FAX 0574 39309  
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

relazione:

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

12) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indicare i comproprietari ed i relativi diritti e dire se esso sia comodamente divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

13) accertare se l'immobile è libero o occupato e:  
- se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati



GEOM. MAURO TEDESCHI  
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO  
TEL. E FAX 0574 39309  
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art.2923 comma 3, c.c.;

- se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;

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

14) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.: domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

15) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno



GEOM. MAURO TEDESCHI  
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO  
TEL. E FAX 0574 39309  
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);

16) rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

17) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia dei beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per mq. ed al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore





all'01/03/2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel  
limite di un novennio).

-----000000-----

**UNITA' IMMOBILIARI COMUNE DI CANTAGALLO**

**QUESITO NUMERO 1**

Il C.T.U. ha verificato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.,  
che risulta completa, essendo presente in atti:

- la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale al  
ventennio sottoscritta dal Dottor Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (VA),  
con studio in piazza della Repubblica, 4;

- il pignoramento immobiliare Uff. Giud. Tribunale di Prato del 30/08/2022  
repertorio n.1986 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di  
Prato in data 06/10/2022 al num. gen.11950 e al num. part. 8179 a favore di  
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., C.F. 00884060526 a carico di:

- xxxxxxxxxxx xxxxxxx nato in xxxxxxxxx (xx) in data xx/xx/xxxx  
C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto pari a 1/2 di piena proprietà;

- xxxxxx xxxxxxx nata a xxxx l'xx/xx/xxxx C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto  
pari a 1/2 della piena proprietà;

sulle unità immobiliari site nel Comune di Cantagallo oggetto di procedura  
infra descritte;

**QUESITO NUMERO 2**

Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito presso l'Ufficio dell'Anagrafe Civile del  
Comune di Prato, il certificato di stato civile degli esecutati, nonché  
l'estratto di atto dell'atto di matrimonio (vedasi stato civile ed estratto atto

**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

- **IL VALORE VENALE DEL LOTTO A** è determinato in **Euro 144.000,00**  
(centoquarantaquattromila/00).

- **IL VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO A** è determinato in **Euro 130.000,00**  
(centotrentamila/00).

-----000000-----

**LOTTO B**

**UNITA' IMMOBILIARI COMUNE DI PRATO**

**QUESITO NUMERO 1**

Il C.T.U. ha verificato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.,  
che risulta completa, essendo presente in atti:

- la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale al  
ventennio sottoscritta dal Dottor Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (VA),  
con studio in piazza della Repubblica, 4;

- il pignoramento immobiliare Uff. Giud. Tribunale di Prato del 30/08/2022  
repertorio n.1986 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di  
Prato in data 06/10/2022, al num. gen.11950 e al num. part. 8179 a favore di  
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., C.F. 00884060526 a carico di:

- xxxxxx xxxxxx nata a Prato l'08/07/1967 C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto  
pari a 1/3 della nuda proprietà;

sull'unità immobiliare sita in Comune di Prato oggetto di procedura infra  
descritta;

**QUESITO NUMERO 2**

Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito presso l'Ufficio dell'Anagrafe Civile del  
Comune di Prato, il certificato di stato civile dell'esecutata, nonchè  
l'estratto di atto dell'atto di matrimonio (vedasi stato civile ed estratto atto



**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

matrimonio allegato "3") dal quale si evince nelle annotazioni che l'esecutata ha costituito un fondo patrimoniale con atto Not.Morgigni Bruno in data 21/02/2020, rep.88566, recc.18489, dal quale si evince che l'esecutata è in **regime di separazione dei beni**.

I diritti sui beni pignorati, **pari alla quota di 1/3 della nuda proprietà spettante all'esecutata xxxxx xxxxxx**, sono pervenuti alla medesima in virtù dei seguenti titoli:

1) atto di compravendita Notaio Francesco De Luca del 28/06/1990, repertorio 99460, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 28/06/1990, al n.3415 del Registro Particolare e n. 4883 del Registro generale,

2) atto di donazione Not. Laura Lemme del 20/11/2015, repertorio 82, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 30/11/2015, al n.7203 del Registro Particolare e n.11196 del Registro generale;

Sulla base dei citati atti, risulta verificata la titolarità del diritto reale pignorato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ventennale.

(vedasi copia atti di provenienza lotto B allegati "12" e "13").

### **QUESITO NUMERO 3**

Dall'esame della documentazione ipotecaria allegata agli atti e da ispezione effettuata, **alla data del 21/03/2023** presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato esistono i seguenti creditori iscritti e trascrizioni ostative:  
**- ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Galdo Gennaro del 21/03/2011, repertorio 107692/24307 ed iscritta presso



**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 24/03/2011 al numero generale 3378 e al numero particolare 656, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena, C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena, piazza Salimbeni 3, per capitale di € 130.000,000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 260.000,00, durata 25 anni, a carico di:

- xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxx (xx) in data xx/xx/xxxx C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale;

- xxxxxx xxxxxxxx nata a Prato l'xx/xx/xxxx C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale;

**gravante sulle unità immobiliari di cui al lotto A della presente, oggetto di procedura;**

- **costituzione fondo patrimoniale** trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 25/02/2020 al numero generale 2512 e al numero particolare 1807 a favore e contro xxxxxx xxxxxxxx nata a Prato l'xx/xx/xxxx C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

- **ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo atto Giudice di Pace di Prato del 02/02/2021, repertorio 95 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 26/03/2021 al numero generale 3579 e al numero particolare 590 a favore di L'Elettrica S.p.a., con sede in Empoli, via Caciagli, 1/3, C.F.:03804730483, domicilio ipotecario eletto in Empoli, via Dogali 23 C/o Avv. Alessandro Gaggioli, per capitale di € 4.592,22 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 12.000,00, a carico di xxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxx (xx) in data xx/xx/xxxx



**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto pari a 1/2 di piena proprietà,

**gravante sulle unità immobiliari di cui al lotto A della presente, oggetto di procedura;**

- **ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo atto Giudice di Pace di Prato del 25/08/2021, repertorio 908 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 07/09/2021 al numero generale 10928 e al numero particolare 2040 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede in Siena, piazza Salimbeni, 3, C.F.:00884060526, domicilio ipotecario eletto in Pistoia, via Del Can Bianco, 7 C/o Avv. Andrea Ghelli, per capitale di € 34.459,50 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 40.000,00, a carico di xxxxxxxxxxx xxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxx (xx) in data xx/xx/xxxx C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto pari a 1/2 di piena proprietà e xxxxxxx nata a Prato l'xx/xx/xxxx C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxx, per il diritto pari a 1/2 della piena proprietà,

**gravante sulle unità immobiliari di cui al lotto A della presente, oggetto di procedura;**

- xxxxxx nata a Prato l'xx/xx/xxxx C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto pari a 1/3 della nuda proprietà;

**gravante sulle unità immobiliari di cui al lotto B della presente, oggetto di procedura;**

- **Verbale di pignoramento** immobili con atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Prato del 06/10/2022, repertorio 1986 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 06/10/2022 al numero generale 11950 e al numero particolare 8179, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. c.f.:00884060526 a carico di xxxxxxxxxxx



**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

xxxxxx nato in xxxxxxxxxx (xx) in data xx/xx/xxxx C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per  
il diritto pari a 1/2 di piena proprietà e xxxxxx xxxxxxxxxx nata a xxxxx  
l'xx/xx/xxxx C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto pari a 1/2 della piena  
proprietà,

**gravante sulle unità immobiliari di cui al lotto A della presente, oggetto di  
procedura;**

- xxxxxx xxxxxx nata a xxxxx l'xx/xx/xxxx C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto  
pari a 1/3 della nuda proprietà;

**gravante sulle unità immobiliari di cui al lotto B della presente, oggetto di  
procedura;**

#### **QUESITO NUMERO 4**

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito le visure catastali aggiornate delle unità  
immobiliari site in Comune di Prato, oggetto di procedura e le allega alla  
presente (vedasi allegato visure catastali lotto B "14")

#### **QUESITO NUMERO 5**

Il sottoscritto C.T.U. identificando i beni pignorati, come meglio infra  
descritti, specifica che la descrizione dell'atto di pignoramento è conforme  
a quella attuale e pertanto i dati inseriti consentono la loro univoca  
identificazione.

#### **QUESITO NUMERO 6**

I beni immobili oggetto della presente stima e ricadenti nell'esecuzione di  
cui sopra sono ubicati in Comune di Prato così meglio descritti:

- appartamento per civile abitazione, costituente porzione di un più ampio  
fabbricato condominiale, posto al piano terreno, interno 1, avente  
accesso sia dal vano scala condominiale al nc.68 della via Antonio



**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

Vivaldi, località S.Paolo, che da resede privato frontale, che immette sulla terrazza laterale che circonda per tre lati l'immobile, parzialmente chiusa a veranda, composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, ingresso e rip., oltre resede frontale citato e resede tergale parzialmente coperto da tettoia, della superficie calpestabile pari a mq.110,00 circa e precisamente l'appartamento avente accesso frontale per chi entrando nell'ingresso condominiale dal nc.68 della via suddetta, svolta a sinistra;

- autorimessa ubicata al piano seminterrato del medesimo fabbricato, della superficie catastale di mq.12, raggiungibile da rampa condominiale che si diparte dal nc.74 della suddetta via e precisamente il quarto vano a destra, per chi svolta a destra al termine della rampa suddetta, dove risulta in essere un soppalco.

E' compresa nella proprietà, la quota millesimale delle parti condominiali dell'edificio a comune con le altre unità immobiliari, derivante dalle tabelle inviatemi dall'Amm.re Asaro Roberto, con studio in Prato, via E.Gherardi, 2. (vedasi tabelle millesimali lotto B allegato "19")

### **Confini**

Parti condominiali su più lati, prop. xxxxxxxx, s.s.a. (appartamento)

Parti condominiali, prop.xxxxxxxxxx, prop.xxxxxxxx, s.s.a. (autorimessa)

### **Dati catastali**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, i beni in oggetto risultano correttamente intestati alla parte esecutata, Sig.ra xxxxx xxxxxxx per la quota di 1/3 della nuda proprietà, così di seguito identificati:

Foglio di mappa 43, particella 1213, subalterno 2, Categoria A/2, classe 5,



**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

consistenza vani 6,5, superficie catastale mq.140,00, R.C. € 872,81, via Antonio Vivaldi n.68, piano T, (l'appartamento);

Foglio di mappa 43, particella 1264, subalterno 5, Categoria C/6, classe 8, consistenza mq.12, superficie catastale mq.12,00, R.C. € 123,95, via Antonio Vivaldi n. 74, piano S/1, (l'autorimessa);

derivanti da:

appartamento

- variazione n.49534 del 20/10/2015,

- variazione toponomastica del 19/08/2022 pratica n.PO0032389 in atti dal 19/08/2022 (n.32389.1/2022);

- Atto del 20/11/2015 rogato Not. Lemme Laura, con sede in Montale (PT), rep.82 – donazione accettata - nota presentata con modello unico n.7203.1/2015 reparto PI di Prato in atti dal 30/11/2015;

autorimessa

- planimetria prot. n.6162 del 29/11/1976,

- variazione toponomastica del 22/08/2022 pratica n.PO0032877 in atti dal 22/08/2022 (n.32877.1/2022).

Si fa presente che per il fabbricato non è presente in banca dati l'elaborato planimetrico per la descrizione delle parti comuni.

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto della presente, è un fabbricato condominiale, composto da unità immobiliari ad uso residenziale con negozi al piano terreno e vani ad uso autorimessa al piano seminterrato, disposto su due sette piani fuori terra, oltre a seminterrato formato da un unico corpo di fabbrica, avente struttura portante in c.a. e muratura, con copertura a padiglione con manto in laterizio, le facciate





**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

sono in muratura intonacate e tinteggiate ed è dotato di ascensore.

Il fabbricato risulta ubicato in località San Paolo, in zona prettamente residenziale con fabbricati similari a quello di cui si tratta, del tipo condominiali con locali commerciali al piano terreno, ottimamente dotata di ogni tipo infrastrutture, vicino alla grande viabilità comunale e nei pressi di stazione ferroviaria anche se di tipo secondario.

L'unità immobiliare in oggetto, è attualmente in buono stato di manutenzione, la pavimentazione risulta essere in monocottura dello stesso tipo, forma e dimensione in tutto l'immobile ad eccezione della cucina e del bagno, mentre il rivestimento della cucina e del bagno è in ceramica.

I terrazzi sono pavimentati con mattonelle di gres.

Il bagno è finestrato ed è dotato di lavandino, vaso, bidet e doccia.

Gli infissi sia interni che esterni sono in legno, gli esterni dotati di vetro camera e tapparelle in pvc ed è presente anche portoncino d'ingresso blindato.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia condominiale a gas, con terminali in alluminio e dotato di scaldabagno a gas per la produzione di acs.

E' inoltre presente impianto di condizionamento in alcune stanze.

L'impianto elettrico è sottotraccia, dotato di salvavita e di videocitofono.

Il vano autorimessa ha la pavimentazione in gres, l'infisso in alluminio con apertura a basculante.

(vedasi allegato elaborato fotografico lotto B "15")

Per una migliore rappresentazione grafica è stato eseguito la restituzione grafica delle unità immobiliari (vedasi allegato pianta unità immobiliari lotto



**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

B "18")

#### **QUESITO NUMERO 7**

Ai sensi del D.L. 31/05/2010 n.78 convertito in legge 30/07/2010 n. 122, si fa presente che gli immobili in oggetto sono giustamente intestati agli esecutati per le loro rispettive quote e l'attuale stato dei luoghi è conforme alle planimetrie depositate al Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, (vedasi allegato planimetrie catastali lotto B "16").

#### **QUESITO NUMERO 8**

Il fabbricato, ricade in area definita dall'art.7 comma 1 lett.a delle attuali norme tecniche di attuazione del vigente Piano Operativo del Comune di Prato, "**Tessuto Residenziale**, con isolati aperti per aggregazioni successive: aggregazione di fabbricati, ad isolati aperti e blocchi formatisi in periodi differenti, con geometrie e forme diversificate. Sono presenti talvolta edifici specialistici. Urbanizzazioni storiche con **funzione prevalentemente residenziale** - TSL.1 Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo non penetrabile: tessuto con fronte allineato su asse storico, costituito da edifici con altezza di 3/4 piani e resedi private tergalì" e regolata dall'art.67 delle stesse norme - UTOE 4b - zona omogenea B.

#### **QUESITO NUMERO 9**

Per ciò che attiene la suddetta Legge, è stato accertato che il bene in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza di Costruzione presentata in data 11/05/1973 al n 10628 di P.G., Busta 410/73, rilasciata dal Comune di Prato in data 22/10/1973;
- Licenza di Costruzione per variante in corso d'opera alla licenza sopra descritta, presentata in data 09/12/1974 al n.22528 di P.G., Busta 946/74,



**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

rilasciata dal Comune di Prato in data 16/07/1975;

- Domanda di Condono edilizio in sanatoria ai sensi dell'art.31 della L.47/85 per le parti condominiali, presentata in data 21/03/1986 al n.16954 di P.G., n. d'ordine 4786, ancora in fase di rilascio per il quale è stato interamente pagata l'oblazione di euro 259,00;

- Domanda di condono edilizio in sanatoria ai sensi dell'art.31 della L.47/85 per l'unità immobiliare oggetto della presente, avente per oggetto la chiusura di porzione di terrazzo a veranda, presentata in data 19/09/1986 al n.69428 di P.G., n. d'ordine 23297, a seguito della quale il Comune di Prato ha rilasciato la relativa Concessione a Sanatoria in data 01/07/1998;

- Istanza per opere interne ai sensi dell'art.26 della L.47/85, presentata in data 26/03/1998 al n.25382 di P.G..

In riferimento alla Licenza di Abitabilità/Agibilità il sottoscritto precisa che, durante le ricerche presso l'archivio generale delle pratiche edilizie del Comune di Prato, è stata rinvenuta solo la relativa domanda di rilascio ma non il provvedimento; detto provvedimento è stato da me rinvenuto come allegato alla pratica di domanda di concessione in sanatoria per le parti condominiali sopra descritta, con data di rilascio del 07/05/1982, a seguito di richiesta eseguita in data 21/10/1975 al n.18616 di P.G..

Attualmente risultano in corso di esecuzione, relativamente all'intero edificio condominiale, lavori per efficientamento energetico, consistenti nell'esecuzione di involucro esterno, con sistema a cappotto, eseguiti in virtù di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus (Cilas) ai sensi dell'art. 119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020, come modificato dall'art. 33 del D.L. n. 77 del 2021, presentata in data 14/04/2022 al n.80982

Prato lì, 8 Maggio 2023

Pagina numero 32



**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

di P.G., P.E. 1587/2022.

(vedasi allegato permessi edilizi lotto B "17")

Dal sopralluogo effettuato sono state rilevate alcune difformità rispetto ai permessi edilizi sopra citati che di seguito si elencano:

- 1) Modifica della sagoma con aumento di superficie e volume eseguito in corso di costruzione, in particolare sulla parete frontale fra il vano ad uso soggiorno ed il resede e sulla parete tergale del vano ad uso cucina avente diversa inclinazione;
- 2) Modifiche ai prospetti;
- 3) Modifiche interne per una diversa distribuzione dei locali;
- 4) Esecuzione di tettoia in legno sul terrazzo tergale, con soprastante perlinato in legno coperto da guaina ardesiata e soppalco in legno nell'autorimessa;

A seguito di quanto riportato si riportano i costi e le pratiche necessarie per la regolarizzazione dell'unità immobiliare:

**Difformità di cui al punto "1"**

In considerazione del fatto che il fabbricato condominiale è già saturo di cubatura e che il sottoscritto non è in grado di stabilire, senza eventuali prove e collaudi, se il ripristino di tali opere pregiudichino la staticità del fabbricato, pertanto per tale difformità è applicabile solamente la sanzione pecuniaria di cui all'art.206 bis della L.R. 65/2014 (opere eseguite in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriormente al 17 marzo 1985), pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo, come di seguito specificato:



**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

#### **CALCOLO SANZIONE PECUNIARIA**

Superficie abusiva mq.3,00

Costo base (ai sensi art.34 D.P.R. 380/2001) Euro 129,11

Totale coefficienti correttivi (tipologia, demografia, piano, ecc.) 1,4175

Costo unitario di produzione (costo base x coeff. correzione) =

= Euro 129,11 x 1,4175 = Euro 183,01

**Sanzione = mq.3,00 x Euro 183,01 x 2 = Euro 1100,00**

(Millecento)(arrotondato)

#### **Difformità di cui al punto "2" e "3"**

Detta difformità è sanabile attraverso "S.C.I.A./Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.209 della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65", con l'applicazione di una **sanzione pecuniaria forfettaria pari ad Euro 1.000,00** (Mille/00) oltre diritti di segreteria pari ad **Euro 70,00** (Settanta/00).

#### **Spese tecniche per pratica**

Le spese per la pratica tecnica di cui ai punti 1, 2 e 3 sopra descritti, sono quantificabili in **Euro 2.500,00** (Duemilacinquecento) circa.

#### **Difformità di cui al punto "4"**

Sia per la tettoia in legno che per il soppalco nell'autorimessa, non è possibile la regolarizzazione urbanistica ed è pertanto necessaria la demolizione delle opere indicate, per il ripristino della situazione precedente, il tutto per una spesa complessiva che di seguito si riporta:

- 1) Eliminazione della sovrastante guaina ardesiata, con accantonamento e successivo trasporto/conferimento in discarica della stessa;
- 2) Smontaggio della struttura in legno con accantonamento e successivo



**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

trasporto/conferimento in discarica della stessa;

3) Smontaggio del soppalco, composto da sottostante struttura e sovrastante tavolato in legno;

**TOTALE a corpo Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00)=**

**Spese per pratica catastale**

L'onorario del tecnico per l'esecuzione della pratica catastale consistente nel rifacimento della planimetria per demolizione della tettoia, in quanto attualmente presente in atti, si aggira sugli Euro 550,00 (cinquecentocinquanta/00) oltre Euro 50,00 (cinquanta/00) per diritti catastali.

**TOTALE a corpo Euro 600,00 (seicento/00)=**

**Riepilogo:**

Costi per regolarizzazione difformità punti 1-2 e 3

Sanzione Euro 1.100,00 + 1.000,00 + spese tecniche Euro 2.500,00 + diritti comunali Euro 70,00 = **Totale arrotondato Euro 4.700,00** (quattromila700/00);

Costi per ripristino difformità punto 4

Demolizione tettoia Euro 2.500,00 + 550,00 spese tecniche catastali + 50,00 diritti catastali = **Euro 3.100,00** (tremilacentocinque/00)

**TOTALE regolarizzazione difformità = Euro 4.700,00 + 3.100,00 = Euro 7.800,00**

**(settemilaottocento/00)=**

-----  
Relativamente agli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, alla luce di quanto sopra citato, non sussistono le condizioni contenute in detti articoli.

**QUESITO NUMERO 10**



**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

Si fa presente che l'immobile è privo di Attestato di prestazione energetica.

**QUESITO NUMERO 11**

In relazione alla tipologia dell'unità immobiliare presa in esame si è ritenuto opportuno procedere alla stima formando un lotto unico.

**QUESITO NUMERO 12**

Visti i diritti di pignoramento, solo pro quota (1/3 di nuda proprietà spettante all'esecutata xxxxxx xxxxxxxx), si comunica i restanti comproprietari ed esattamente:

1) xxxxxx xxxxxx, nata a xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, c.f.:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota pari a 1/3 della nuda proprietà;

2) xxxxxx xxxxxxx, nato a xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, c.f.:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota pari a 1/3 della nuda proprietà;

3) xxxxx xxxxx xxxxx, nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, c.f.:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 dell'usufrutto (con diritto di accrescimento con il soggetto di cui al punto 4);

4) xxxxx xxxxxxx xxxxxxx, nata a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, c.f.:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 dell'usufrutto (con diritto di accrescimento con il soggetto di cui al punto 3);

il tutto in virtù dei seguenti atti:

a) atto di compravendita rogato Not. Francesco De Luca del 25/06/1990, rep.99460/7142, reg. a Prato il 02/07/1990 al n.1207, con il quale xxxxxx xxxxxxx, xxxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxxx, acquistano la piena proprietà della quota di 1/3 ciascuno (vedasi atto di provenienza lotto B allegato "12").;

b) atto di donazione rogato Not. Laura Lemme del 20/11/2015, rep.82/51,



**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

reg. a Pistoia il 27/11/2015, al n.6738, con il quale xxxxxx xxxxxxx, xxxxx  
xxxxxxx e xxxxxxx xxxxxxx, donano l'usufrutto vitalizio con diritto di  
accrescimento reciproco a xxxxxx xxxxx xxxxx e xxxxx xxxxx xxxxx (vedasi  
atto di provenienza lotto B allegato "13").;

Visto lo stato dell'immobile non si è proceduto alla divisione dei beni, ma  
come già detto alla formazione di un lotto unico.

#### **QUESITO NUMERO 13**

L'unità immobiliare risulta occupata dai Sig.ri xxxxxx xxxxx xxxxx e xxxxx xxxxx  
xxxxx in qualità di usufruttuari dell'immobile, in virtù di atto sopraelencato al  
punto "b" (vedasi atto di provenienza lotto B allegato "13").

#### **QUESITO NUMERO 14**

Sui beni pignorati non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di  
inalienabilità o di indivisibilità.

Vincoli e oneri giuridici che saranno regolarizzati al momento della vendita  
a cura e spese da parte della procedura, sono le cancellazioni delle  
iscrizioni e trascrizioni ostative sopra riportate.

A carico della parte aggiudicatrice d'asta rimarranno gli oneri di  
regolarizzazione urbanistica ed il ripristino delle opere descritto in risposta  
alla domanda n.9 della presente, per un importo totale di circa Euro  
7800,00 (settemilaottocento/00).

#### **QUESITO NUMERO 15**

Il sottoscritto C.T.U. non è in grado di rispondere a tale quesito in quanto,  
nonostante svariate richieste e solleciti eseguiti sia vie mail che di persona,  
l'Amministratore del Condominio, in persona di Asaro Roberto, non mi ha  
fornito di nessuna documentazione in merito, ad eccezione delle tabelle





**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

millesimali di cui all'allegato "19".

**QUESITO NUMERO 16**

Per l'immobile in procedura non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici.

**QUESITO NUMERO 17**

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

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO** con relativo **VALORE VENALE** dell'immobile.

Il **VALORE BASE D'ASTA** sarà dato dal valore venale svalutato di una giusta percentuale, pari al 10% - 40%, scegliendo così il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione, finiture, impianti, degrado fisico, caratteristiche costruttive, oneri manutentivi, luminosità accessibilità, servizi e qualità del contorno, in cui si trova il bene immobile in esame.

Sarà a discrezione del G.E. diminuire il valore determinato al fine di allettarne l'acquisto od aumentarlo a seconda dell'epoca più o meno lontana dalla data di riferimento della presente valutazione.

Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con i beni in esame.

Il sottoscritto ha effettuato anche un'ampia indagine di mercato relativamente agli immobili in vendita presso le agenzie immobiliari della città.

E' stato inoltre adottato il metodo comparativo **MCA** (Market Comparison Approach). Tale metodo è caratterizzato da una procedura sistematica applicata alla stima di valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli



**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

I valori quindi indicati in perizia riferiti all'attuale andamento del mercato immobiliare, da considerarsi con quotazioni immobiliari contenute e stabili da tempo, numero di compravendite limitate, rispecchiano le valutazioni correnti. Il grado di commerciabilità e redditività dell'immobile in oggetto è da considerarsi di limitato livello.

Considerato quanto sopra riferito, tenuto conto appunto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e la loro consistenza ed il delicato momento che sta attraversando il mercato immobiliare, si può determinare il loro valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, suscettibilità di vendita o locazione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

Il bene presenta il seguente sviluppo delle superfici nette per ogni singolo ambiente:

**Ingresso** = mq.7,84

**Cucina** = mq.13,25

**Soggiorno** = mq.22,40

**Rip.** = mq.1,20

**W.C.** = mq.4,84

**Disimpegno** = mq.4,21

**Camera** = mq.17,03

**Camera** = mq.15,14

**Veranda** = mq.19,52

**Totale superficie netta mq.105,00** (arrotondato)



**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

**Terrazzo** = mq.21,00

**Resede** = mq.110,00

**Autorimessa** = mq.12,00

**Calcolo superficie commerciale**

Appartamento mq 98,00 x 1,00 = mq.98,00

Veranda mq.20,50 x 0,40 = mq.8,20

Terrazzi mq.21,00 x 0,25 = mq.5,25

Resede mq.110,00 x 0,10 = mq.11,00

Autorimessa mq.13,00 x 0,50 = mq.6,50

**Totale sup. commerciale mq.129,00** (arrotondato).

Per la determinazione della superficie da adottare come parametro (superficie commerciale), ci si riferisce alla tabella precedentemente sviluppata, moltiplicando la superficie lorda (superficie dei locali principali, compresi i muri perimetrali e interni all'appartamento misurati al 100% oltre i muri di confine con altre proprietà/parti comuni misurati al 50% della loro superficie effettiva) per un coefficiente di riferimento in relazione alla propria destinazione, che nel caso in questione risulta essere 1,00 per l'abitazione, 0,40 per il locale verandato, 0,25 per il terrazzo, 0,50 per l'autorimessa e 0,10 per il resede.

**Stima**

Parametro usato = superficie commerciale

Consistenza = mq.129,00 circa

Costo medio unitario = €1.700,00 a Mq.

**- VALORE VENALE LOTTO B = mq.129,00 x Euro 1.700,00/mq. = Euro 219.300,00 (duecentodiciannovemilatrecento/00);**



**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

**Euro 219.300,00 - Euro 7.800,00 (settemilaottocento/00) (oneri per la  
regolarizzazione urbanistica e ripristino delle opere urbanisticamente non  
sanabili, come sopra indicato) = Euro 211.000,00 (duecentoundicimila/00)**  
(arrotond.);

**- CALCOLO VALORE VENALE LOTTO B QUOTA ESECUTATO (1/3 NUDA  
PROPRIETA')**

**Calcolo usufrutto ai sensi art.46 DPR 131/86**

Avendo più usufruttuari con diritto accrescimento, si prende in  
considerazione l'usufruttuario con età più giovane (xxxxx xxxxx xxxxxx nata  
il 23/11/1944) = anni 78

Valore piena proprietà Euro 211.000,00

Età usufruttuario = 78

Coefficiente moltiplicatore = 6

Tasso interesse legale 5%

**Valore usufrutto Euro 211.000 x 6 x 5% = Euro 63.300,00**

**Valore nuda proprietà Euro 211.000 - 63.300 = Euro 147.700,00**

**Valore quota esecutato 1/3 nuda proprietà**

Euro 147.700,00 : 3 = **Euro 49.200,00** (quarantanovemiladuecento) (arrotond.)

**- VALORE VENALE LOTTO B QUOTA ESECUTATO (1/3 NUDA PROPRIETA') =**

**Euro 49.200,00** (quarantanovemiladuecento) (arrotond.)

**- VALORE BASE D'ASTA LOTTO B: Euro 49.200,00 x 0,90 = Euro 44.250,00**

(arrotond.) (quarantaquattromila250/00); **(abbattimento del valore venale  
pari al 10% è determinato dalla somma del 5% per lo stato d'uso e  
manutenzione e del 5% per garanzia di eventuali vizi occulti);**

**CONCLUSIONI**



GEOM. MAURO TEDESCHI  
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO  
TEL. E FAX 0574 39309  
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

**- IL VALORE VENALE DEL LOTTO B QUOTA ESECUTATO (1/3 NUDA PROPRIETA')**

è determinato in **Euro 49.200,00** (quarantanovemila200/00);

**- IL VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO B** è determinato in **Euro 44.250,00**

(quarantaquattromila250/00);

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato il 08/05/2023.

IL C.T.U.

Geom. Mauro Tedeschi

Allegati:

1 – Inizio operazioni peritali;

2 – Verbali Is.Ve.G.;

3 – Stato Civile ed estratto atto matrimonio eseguiti;

4 – Atto provenienza - Lotto A;

5 – Visure catastali - Lotto A

6 – Tabelle Millesimali - Lotto A

7 – Elaborato planimetrico - Lotto A;

8 – Elaborato fotografico - Lotto A;

9 – Planimetrie catastali - Lotto A;

10 – Permessi edilizi - Lotto A;

11 – Certificazione amministratore - Lotto A;

12 – Atto provenienza 1 - Lotto B;

13 – Atto provenienza 2 - Lotto B;

14 – Visure catastali - Lotto B;

15 – Elaborato fotografico - Lotto B;

16 – Planimetrie catastali - Lotto B;

Prato lì, 8 Maggio 2023

Pagina numero 42



**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

17 – Permessi edilizi - Lotto B;

18 – Piante unità immobiliari - Lotto B;



**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

**TRIBUNALE DI PRATO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA**

**CAUSA CIVILE DIVISIONE ENDOESECUTIVA NUMERO 2645/2023**

GIUDICE: STEFANIA BRUNO

Parti in causa:

**V**

\*\*\*

Il sottoscritto Geom. Mauro Tedeschi, nato a Prato il 03/11/1962 (codice fiscale TDS MRA 62S03 G999M), libero professionista con studio in Prato, via Molino di Filettole n.15, premesso che:

- con ordinanza del G.E. Stefania Bruno, datata 16/02/2023, veniva nominato C.T.U. per la redazione di una stima immobiliare dei beni ricadenti nell'Esecuzione Immobiliare n. R.G. 97/2022, promossa da Banca Monte dei

Paschi di Siena contro

- in data 23/02/2023 il sottoscritto accettava l'incarico affidatomi,

- in data 23/05/2023 il sottoscritto depositava la CTU;

- in data 23/04/2024 il G.E. Stefania Bruno, con verbale della Causa Civile n. R.G. 2645/2023, chiede al sottoscritto quanto segue:

"il perito prenda posizione sulla commerciabilità dell'immobile, al fine di fornire una piena informazione ai potenziali acquirenti", con particolare riferimento all'unità immobiliare posta in Prato, via Antonio Vivaldi, 68, oggetto del Lotto B della predetta CTU;

tutto quanto premesso il sottoscritto specifica quanto segue.

**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

L'unità immobiliare sulla quale si chiede chiarimenti risulta essere ubicata come detto e trattasi di un appartamento per civile abitazione, costituente porzione di un più ampio fabbricato condominiale, posto al piano terreno, interno 1, avente accesso sia dal vano scala condominiale al nc.68 della via Antonio Vivaldi, località S. Paolo, che da resede privato frontale, che immette sulla terrazza laterale che circonda per tre lati l'immobile, parzialmente chiusa a veranda, composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, ingresso e rip., oltre resede frontale citato e resede tergale parzialmente coperto da teftoia, della superficie calpestabile pari a mq.110,00 circa e precisamente l'appartamento avente accesso frontale per chi entrando nell'ingresso condominiale dal nc.68 della via suddetta, svolta a sinistra, con annessa autorimessa ubicata al piano seminterrato del medesimo fabbricato, della superficie catastale di mq.12, raggiungibile da rampa condominiale che si diparte dal nc.74 della suddetta via e precisamente il quarto vano a destra, per chi svolta a destra al termine della rampa suddetta, dove nell'autorimessa risulta in esserci un soppalco.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, i beni risultano di seguito identificati:

Foglio di mappa 43, particella 1213, subalterno 2, Categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq.140,00, R.C. € 872,81, via Antonio Vivaldi n.68, piano T, (l'appartamento);

Foglio di mappa 43, particella 1264, subalterno 5, Categoria C/6, classe 8, consistenza mq.12, superficie catastale mq.12,00, R.C. € 123,95, via Antonio Vivaldi n. 74, piano S/1, (l'autorimessa);



**GEOM. MAURO TEDESCHI**  
**Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO**  
**TEL. E FAX 0574 39309**  
**e-mail: geomtedeschi198@gmail.com**

Come specificato nella mia CTU, dal sopralluogo effettuato sono state rilevate alcune difformità urbanistiche e, fra le altre, si segnalano appunto "l'esecuzione di tettoia in legno sul terrazzo tergale, con soprastante perlinato in legno coperto da guaina ardesiata e soppalco in legno nell'autorimessa";

Si fa presente che tali difformità sono state eseguite in totale assenza di permesso edilizio e pertanto se non si effettua la demolizione di tali opere,

l'immobile all'attualità **non risulta essere commerciabile.**

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato il 10/05/2024.

IL C.T.U.

Geom. Mauro Tedeschi

