

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 31/2020  
G.E. Dott. ENRICO CAPANNA

Contro

XXX XXX E XXX XXX

promossa da:

CHIANTIBANCA – CREDITO COOPERATIVO –

SOCIETA' COOPERATIVA

(Procedente con l'Avv. Baldacci Pierluigi)

Creditore intervenuto:

BANCA ALTA TOSCANA CREDITO COOPERATIVO

(Intervenuto con l'Avv. Fiumanò Carlo)

Creditore intervenuto:

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

(Intervenuto con l'Avv. Biasi Renato)

Creditore intervenuto:

BCC NPLS 2020 S.R.L.

(Intervenuto con l'Avv. Baldacci Pierluigi)

BCC NPLS 2022 S.R.L.

(Intervenuto con l'Avv. Calabresi Roberto)

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



### INDICE DELLA CONSULENZA TECNICA

INCARICO .....	3
SVOLGIMENTO DELL' INCARICO .....	3
RISPOSTA 1° QUESITO – Completezza documentazione .....	4
RISPOSTA 2° QUESITO – Certificati debitore / atti provenienza .....	4
RISPOSTA 3° QUESITO – ispezioni ipotecarie .....	5
RISPOSTA 4° QUESITO – dati catastali .....	8
RISPOSTA 5° QUESITO – conformità atto di pignoramento.....	9
RISPOSTA 6° QUESITO - descrizione bene pignorato .....	10
RISPOSTA 7° QUESITO – conformità catastale .....	14
RISPOSTA 8° QUESITO – strumento urbanistico comunale .....	14
RISPOSTA 9° QUESITO – conformità urbanistica .....	14
RISPOSTA 10° QUESITO - APE .....	16
RISPOSTA 11° QUESITO – Formazione lotti.....	16
RISPOSTA 12° QUESITO – Giudizio divisibilità .....	16
RISPOSTA 13° QUESITO – Stato occupazionale immobile .....	16
RISPOSTA 14° QUESITO - Vincoli.....	17
RISPOSTA 15° QUESITO – vincoli o oneri di natura condominiale .....	18
RISPOSTA 16° QUESITO – diritti demaniali o usi civici .....	18
RISPOSTA 17° QUESITO – determinazione valore.....	18
SUPERFICIE COMMERCIALE .....	19
STIMA IMMOBILE .....	20
ALLEGATI:.....	21



### **INCARICO**

La sottoscritta Geometra Martina Branchetti, nata a Prato il 27/11/1988 (C.f. BRN MTN 88S67 G999N), libera professionista con studio in Poggio a Caiano (PO), Via le Torri n.54, nominata con provvedimento del 08.07.2024 notificato in data 09.07.2024, ha prestato giuramento in qualità di Perito Stimatore per rispondere ai quesiti di seguito riportati.

\*

### **SVOLGIMENTO DELL' INCARICO**

Il C.T.U., ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 06.08.2024 alle ore 9:30, presso l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Prato, in Via Galliano Masini n°9, previa spedizione di raccomandata del 17/07/2024, mai ritirata.

Durante detto sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto CTU, il custode giudiziario e il sig. XXX XXX, quale comproprietario insieme alla moglie XXX XXX.

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

\*

**RISPOSTA 1° QUESITO – Completezza documentazione**

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

**RISPOSTA 2° QUESITO – Certificati debitore / atti provenienza**

E' stato acquisito il certificato di stato civile degli esecutati e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Da tali certificati risulta che i Sig.ri XXX XXX e XXX XXX abitano in Via xxxxxxxx. I debitori dall'estratto di matrimonio risultano aver contratto matrimonio in Prato in data 15/09/1991 e con atto ai rogiti del Notaio GALDO Gennaro del 13/03/2003 rep. 88355/14203, hanno stipulato convenzioni matrimoniali di separazione dei beni ai sensi degli art. 215 e seguenti del C.C. Prato, 15/04/2003.

Il sottoscritto Perito Stimatore ha provveduto ad acquisire gli atti di provenienza che si allegano alla presente. Più precisamente, detto immobile risulta di proprietà dei Sig.ri XXX XXX e XXX XXX in regime di separazione dei beni, per l'intera **quota di piena proprietà**, in forza di atto di compravendita del 13/03/2003, ai rogiti del Notaio GALDO Gennaro, notaio in Prato, Rep. n. 89356 racc. 14204, registrato a Prato il 21/03/2003 al n°980 e trascritto a Prato il 24/03/2003 al n°2160, con la quale acquistavano dalla ditta xxxxxxxx, con sede in Prato xxxxxx, codice fiscale e numero iscrizione registro imprese di Prato: xxxxxxxx, il diritto di intera quota di piena proprietà sull' immobile sito in Comune di Prato, via Galliano Masini n°9, censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune, al fg. 58 p.lla 1840 sub.505 e 508.

L'intera quota di piena proprietà della ditta xxxx, pervenne dai signori xxxxxxxxx, in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio GALDO Gennaro di Prato in data 31/07/1997 rep.61739, rac.7286, registrato a Prato in data 07/08/1997 al n.2204 e trascritto a Prato il 07/08/1997 dal n.4716 al 4725 di R.P.

\*

**RISPOSTA 3° QUESITO – ispezioni ipotecarie**

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

**TRASCRIZIONI:**

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** trascritto ai nn 2177/1184 del 28/02/1996

**a Favore: COMUNE DI PRATO** sede Prato (PO) CF 84006890481 per l'intera quota di piena proprietà

**Contro: xxxxxxxx** (per la quota di 1/4 della piena proprietà)

xxxxxxx (per la quota di 1/4 di piena proprietà)

xxxxxxx (per la quota di 1/4 di piena proprietà)

xxxxxxx (per la quota di 1/4 di piena proprietà)

**Grava:** quota di 1/1 della piena proprietà relativa a terreni posti in Comune di Prato diramazione via Traversa Pistoiese, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 58 dalla particella 108 (natura x) e dalla particella 770 (natura x).

- **CONVENZIONE CONDOMINIALE** trascritto ai nn 3471/2056 del 19/03/2003

**A favore:** Condomini (meglio individuati nella nota di trascrizione allegata)

**Grava:** Enti comuni posti nel complesso immobiliare posto in Comune di Prato, Tobbiana, Via Galliano Masini n. 7/13, rappresentati al Catasto fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 58, p.lla 1840 subb. 47, 48, 49, 500, 502, 503, 507

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto ai nn. 2565/1847 del 27/02/2020 a favore: **CHIANTIBANCA – CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA** sede Monteriggioni (SI) CF 01292880521, contro **XXX XXX** e **XXX XXX**

Titolo: verbale di pignoramento notificato da UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI PRATO in data 14/01/2020 Rep.n. 36/2020

Grava: l'intera quota di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO) a:

- **Foglio 58 p.lla 1840 sub 505**
- **Foglio 58 p.lla 1840 sub 508**

\*

**ISCRIZIONI:**

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn **852/3677** del 24/03/2003 per la somma complessiva di euro 349.000,00= a garanzia di euro 139.443,36= di capitale della durata di 15 anni;

A favore: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VIGNOLE S.C.R.L.** con sede a Quarrata (PT) cf. 00138580477

contro **XXX XXX** e **XXX XXX**

Grava: L'intera quota di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO) a:

- **Foglio 58 p.lla 1840 sub 505**
- **Foglio 58 p.lla 1840 sub 508**

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn **4674/1120** del 16/04/2008 per la somma complessiva di euro 235.800,00= a garanzia di euro 117.900,00= di capitale della durata di 15 anni;

A favore: **CREDITO COOPERATIVO AREA PRATESE SOCIETA' COOPERATIVA** con sede a Carmignano (PO) cf. 00645350489  
contro **XXX XXX** e **XXX XXX**

Grava: L'intera quota di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO) a:

- **Foglio 58 p.la 1840 sub 505**
- **Foglio 58 p.la 1840 sub 508**

- **IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA IPOTECA ESATTORIALE** iscritta ai nn **5026/925** del 07/05/2009 per complessivi € 102.706,58 di cui € 51.353,29 in linea capitale

A favore: **EQUITALIA CERIT SPA** con sede in Firenze (FI) cf 05141390483  
contro **XXX XXX**

Grava: la quota di 1/2 di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) a:

- **Foglio 58 p.la 1840 sub 505**
- **Foglio 58 p.la 1840 sub 508**

\*

Da ulteriori accertamenti effettuati dal CTU, alla data del 23/08/2024, alla detta Conservatoria è stata rilevata un'ulteriore trascrizione di seguito riportata:

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta ai nn **2677/467** del 08/03/2023 per la somma complessiva di euro 349.000,00= a garanzia di euro 139.443,36= di capitale;

A favore: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VIGNOLE S.C.R.L.** con sede a Quarrata (PT) cf. 00138580477

contro **XXX XXX** e **XXX XXX**

Grava: L'intera quota di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO) a:

- **Foglio 58 p.lla 1840 sub 505**
- **Foglio 58 p.lla 1840 sub 3**
- **Foglio 58 p.lla 1840 sub 508**

\*NB Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

- **Foglio 58 p.lla 1840 sub 42**
- **Foglio 58 p.lla 1840 sub 43**
- **Foglio 58 p.lla 1840 sub 44**

#### **RISPOSTA 4° QUESITO – dati catastali**

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

- **Foglio 58 particella 1840 sub 505 (ex sub.3)**, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, rendita catastale di €. 624,91, superficie totale 91,00 mq, superficie totale escluso aree scoperte 85,00 mq, Via Galliano Masini n°9, piano T;

- **Foglio 58 particella 1840 sub 508**, categoria C/2, classe 5, consistenza 25 mq, rendita catastale di €. 83,92, superficie totale 30,00 mq, Via Galliano Masini n°7, piano S1;

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

**XXX XXX;**

**XXX XXX.**



*particella 1840, sub.505 (precedente sub.3), cat. A/2, classe 4 e rendita catastale Euro 624,91 (l'abitazione) (a seguito della variazione n.8728 del 29/01/2003); foglio 58, particella 1840, sub. 508, cat. C/2, classe 5, cons. mq 25 e rendita Euro 83,92 (il locale deposito) (a seguito di denuncia a variazione per fusione dei precedenti subalterni 42, 43 e 44 della particella 1840, rappresentata in data 12 marzo 2003 prot. 33447)."*

Rif. Atto di pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi, ad eccezione della variazione per quanto riguarda il sub. 505 che risulta essere la n°112264 del 19/11/2001 invece della n°8728 del 29/01/2003.

\*

### **RISPOSTA 6° QUESITO - descrizione bene pignorato**

Le unità immobiliari oggetto della presente stima, e ricadenti nella esecuzione di cui sopra, sono costituite da:

- Appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, denominato "Arcobaleno", sito in Prato, località Tobbiana, via Galliano Masini n.9, posto al piano Terra e precisamente il portone su la destra prima di entrare nel vano scala condominiale. L'unità è composta da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, resede frontale e tergalé.

**Confini:** vano scala condominiale, resede condominiale, Prop. xxx s.s.a e/o diversi confini.

- Locale ad uso deposito, composto da tre vani oltre disimpegno, posto al piano seminterrato del fabbricato, avente accesso da vano scala condominiale e/o da rampa condominiale che si diparte dal civico n.19 di Via Galliano Masini.

**Confini:** area di manovra condominiale, Prop. xxx, Prop. xxx s.s.a e/o diversi confini.

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

In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°33447 del 12/03/2003 risultano a comune:

- Rampa carrabile e area di manovra, identificati come BCNC al Catasto Fabbricati di Prato nel Foglio 58 p.lla 1840 sub. 47.

- Area pavimentata e area a verde, identificati come BCNC al Catasto Fabbricati di Prato nel Foglio 58 p.lla 1840 sub. 48.

- Area pavimentata e area a verde, identificati come BCNC al Catasto Fabbricati di Prato nel Foglio 58 p.lla 1840 sub. 49.

- Vano scala, ascensore e locale tecnico, identificati come BCNC al Catasto Fabbricati di Prato nel Foglio 58 p.lla 1840 sub. 502.

- Ingresso, identificato come BCNC al Catasto Fabbricati di Prato nel Foglio 58 p.lla 1840 sub. 503.

\*

#### CARATTERISTICHE TECNICHE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL

#### BENE IMMOBILE:

Il suddetto complesso immobiliare, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n°11743 di P.G. del 10/03/1993, rilasciata in data

03/04/1996. Esso è ubicato nella zona suburbana della città di Prato e precisamente a Tobbiana. Il complesso residenziale è composto da due fabbricati, entrambi composti da quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato, la struttura è in cemento armato, con copertura a falde e facciate tinteggiate di colore chiaro.

Il fabbricato è provvisto di ascensore.

### **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

L'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta rifinito con i seguenti materiali:

- PIASTRELLE IN GRES nel pavimento della zona giorno, nei bagni e nel rivestimento del bagno e della cucina.
- PAVIMENTI IN PARQUET nelle camere e nel disimpegno della zona notte.

### **INFISSI E PORTE**

- Le finestre in legno, provviste di vetro camera e persiane in legno.
- Le porte sia interne che esterne sono tutte in legno.
- Il portone di accesso all'unità è blindato.

### **IMPIANTI**

Gli impianti presenti nell'appartamento sono IDRICO, ELETTRICO, TERMICO, IGIENICO SANITARIO con bagno provvisto di tutti gli apparecchi necessari (lavabo, bidet, wc, doccia/vasca). L'impianto di riscaldamento è autonomo.

Al momento del sopralluogo tutti gli impianti erano completi e funzionanti.

### **STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE**

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

### **CALCOLO SUPERFICIE UTILE**

**PIANO TERRA h=3,00**

Ingresso/Soggiorno	circa	23,57 Mq
Cucina	circa	12,97 Mq
Disimpegno	circa	6,15 Mq
Camera 1	circa	13,55 Mq
Camera 2	circa	15,14 Mq
Bagno 1	circa	5,81 Mq
Bagno 2	circa	6,62 Mq
Resede tergale	circa	40,00 Mq
Resede frontale	circa	16,00 Mq
Totale superficie netta interna	circa	83,81 Mq
Totale superficie resede	circa	56,00 Mq

**PIANO SEMINTERRATO h=2,68**

Cantina	circa	4,61 Mq
Cantina	circa	5,40 Mq
Ripostigli	circa	6,07 Mq
Disimpegno	circa	10,20 Mq

\*

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

La **superficie netta** dell'intero appartamento, escluso le aree scoperte e le cantine, risulta di circa **83,81 mq.**

\* \* \*

\* \*

\*

**MILLESIMI PARTI COMUNI**

Il condominio è amministrato da Fincasa. L'amministratore ha fornito i seguenti dati:

- Millesimi proprietà generali: 52,32.

\*

**RISPOSTA 7° QUESITO – conformità catastale**

Gli immobili risultano regolarmente accatastati e le planimetrie sono sostanzialmente conformi, tuttavia è stata rilevata una consistenza leggermente superiore a quella riportata sulle visure catastali, pertanto, a seguito della regolarizzazione urbanistica si consiglia di procedere con una variazione catastale per riallineare le consistenze. Per la suddetta prestazione si stima un costo indicativo di 600,00 euro compreso di diritti catastali.

\*

**RISPOSTA 8° QUESITO – strumento urbanistico comunale**

Il fabbricato del quale fa parte l'unità oggetto d'intervento ricade all'interno del UTOE 5, zona omogenea B. Più precisamente all'interno del Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ricade nel **Tessuti ad isolati aperti con aggregazioni successive anche di edilizia pianificata** "Art. 75 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TR.2 - TR.3 - TR."

**Per approfondimenti si rimanda al "Riepilogo Normativa" allegato alla presente.**

\*

**RISPOSTA 9° QUESITO – conformità urbanistica**

Il fabbricato condominiale del quale fa parte l'unità oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n°11743 di P.G. del 10/03/1993

(busta n°204/92), rilasciata in data 03/04/1996. Successivamente, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Variante in corso d'opera n°4974 di P.G. del 21/01/1999 (busta n°59/99), rilasciata il 05/07/1999;
- Variante in corso d'opera n°53345 di P.G. del 29/07/1999 (busta n°536/99), rilasciata il 30/12/1999;
- Variante finale ai sensi dell'art.39 L.R. n°52/99 presentata il 25/05/2000 P.G. 36243;
- DIAE P.G. 67473 del 2/10/2000 con chiusura lavori del 18/07/2001 (busta n°2677/00);
- Domanda di concessione edilizia in sanatoria a seguito di cambio di destinazione dei locali ad uso ufficio a civile abitazione, P.G. 34571 del 05/06/2002 (busta n°1623/02), rilasciata in data 14/01/2003;
- Abitabilità presentata in data 14/12/2009 P.G. 155920 ABAG 265/2009;

Rispetto ai titoli edilizi sopra menzionati, in sede di sopralluogo, l'immobile è risultato sostanzialmente conforme, tuttavia sono state riscontrate alcune incongruenze, tra le quote rilevate e quelle desunte dai grafici presenti agli atti, alcune delle quali superano la tolleranza consentita, ad oggi, dal regolamento edilizio vigente;

Trattasi tuttavia di discordanze eventualmente sanabili con il deposito di una pratica edilizia a sanatoria per la quale si stima un costo di circa €. 4.000,00= (oltre a eventuali oneri che saranno computati dagli uffici competenti).

\*

### **RISPOSTA 10° QUESITO - APE**

L'unità abitativa risulta sprovvista di **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**.

\*

### **RISPOSTA 11° QUESITO – Formazione lotti**

L'immobile oggetto di pignoramento può essere venduto esclusivamente in unico lotto, poiché, vista la natura del bene, la destinazione e la conformazione, l'unità immobiliare NON SI RITIENE DIVISIBILE, SE NON SNATURANDO LA NATURA ED IL PREGIO DELL'IMMOBILE STESSO.

Pertanto del bene sopra descritto si formerà un **UNICO LOTTO**.

### **RISPOSTA 12° QUESITO – Giudizio divisibilità**

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

Del bene sopra descritto si formerà **UN LOTTO UNICO**, come precisato nel quesito precedente, poiché la sua conformazione non ne consente la comoda divisibilità.

Il valore venale dell'intero determinato per il Lotto unico è di € 248.400,00 = (duecentoquarantottomilaquattrocento /00).

### **RISPOSTA 13° QUESITO – Stato occupazionale immobile**

Alla data del sopralluogo, l'appartamento risulta occupato dai debitori.

\*

**RISPOSTA 14° QUESITO - Vincoli**

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

Per quanto riguarda invece i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita **a cura e spese della procedura** si riporta

l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

**TRASCRIZIONI:**

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** trascritto ai nn 2177/1184 del 28/02/1996
- **CONVENZIONE CONDOMINIALE** trascritto ai nn 3471/2056 del 19/03/2003
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto ai nn. 2565/1847 del 27/02/2020

**ISCRIZIONI:**

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn **852/3677** del 24/03/2003 per la somma complessiva di euro 349.000,00= a garanzia di euro 139.443,36= di capitale della durata di 15 anni;
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn **4674/1120** del 16/04/2008 per la somma complessiva di euro 235.800,00= a garanzia di euro 117.900,00= di capitale della durata di 15 anni;
- **IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA IPOTECA ESATTORIALE** iscritta ai nn **5026/925** del 07/05/2009 per complessivi € 102.706,58 di cui € 51.353,29 in linea capitale

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta ai nn **2677/467** del 08/03/2023 per la somma complessiva di euro 349.000,00= a garanzia di euro 139.443,36= di capitale;

\*

Per quanto riguarda le **difformità urbanistiche e catastali**, in sede di sopralluogo sono emerse varie e lievi incongruenze, meglio descritte nella risposta ai quesiti 7 e 9. Per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali è stato stimato un costo complessivo di circa 4600,00 euro.

\*

**RISPOSTA 15° QUESITO – vincoli o oneri di natura condominiale**

Lo studio di amministrazione ha dichiarato che alla data del 06/08/2024 risultavano da pagare € 451,06 per le spese ordinarie e che l'importo annuo delle stesse ammonta a € 1242,22, comprensivo anche del riparto dell'anno precedente.

Per quanto riguarda le spese straordinarie non vi è alcuna delibera in merito. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione fornita dallo studio di amministrazione "Fincasa".

\*

**RISPOSTA 16° QUESITO – diritti demaniali o usi civici**

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

\*

**RISPOSTA 17° QUESITO – determinazione valore**

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

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

sceglie il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile in esame.

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

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

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

\*

### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

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

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

\* \* \*

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Appartamento	94,77 mq	100%	94,77 mq
Cantina	31,81 mq	25 %	7,95 mq
Resede	56,00 mq	10%	5,60 mq
<b>Totale superficie commerciale (per arrotondamento)=</b>			<b>108,00 mq</b>

**STIMA IMMOBILE**

**LOTTO UNICO**

Intera quota ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Appartamento e cantina posti in Prato, Via Galliano Masini n.9 piano terra e seminterrato;

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE
<b>Appartamento + cantina</b>	108,00 mq	2300,00 €	248.400,00 €
<b>Totale Valore Venale Lotto Unico =</b>			<b>248.400,00 €</b>

**IL VALORE VENALE DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA'**

**DEL LOTTO UNICO** e precisamente appartamento e cantina, facente parte di un

fabbricato condominiale, posto in Comune di Prato, Via Galliano Masini n.9, piano

terra e seminterrato, è stato determinato in € 248.400,00 =

(duecentoquarantottomilaquattrocento /00).

\*

**VALORE BASE D'ASTA DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA'**

**LOTTO UNICO**

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 5% e detraendo ulteriormente la cifra di € 4.600,00= di spese necessarie per sanare gli abusi riscontrati.

Si precisa che l'abbattimento del 5% del valore venale è stato calcolato a garanzia per eventuali vizi occulti.

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€.248.400,00=
Vizi occulti	X 0,95	€.235.980,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4.600,00=	€.231.300,00= (per arrotondamento)

**IL VALORE BASE D'ASTA DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO UNICO** e più precisamente appartamento e cantina, facente parte di un fabbricato condominiale, posto in Comune di Prato, Via Galliano Masini n.9, piano terra e seminterrato, è stato determinato in € 231.300,00= (euro duecentotrentunomilatrecento/00).

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

Poggio A Caiano, 21.10.2024

Geom. Martina Branchetti

**ALLEGATI:**

Lettere raccomandate con notifica del sopralluogo;



Documentazione Fotografica;

Verbali sopralluogo;

Planimetrie catastali;

Estratto di mappa catastale;

Elaborato planimetrico;

Visure catastali;

Visure ipotecarie;

Atti di provenienza;

Estratto di Piano Operativo e riepilogo normativa;

Atti abilitativi reperiti presso gli uffici comunali di Prato;

Certificato di residenza debitore;

Corrispondenza con amministratore;

Interrogazione Agenzia delle Entrate su contratti di affitto/comodati d'uso.

