

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



INDICE DELLA CONSULENZA TECNICA

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



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 16.01.2025 notificato in data 20.01.2025, ha prestato giuramento in qualità di Perito Stimatore per rispondere ai quesiti di seguito riportati.

*

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Il C.T.U., previa spedizione di raccomandata del 04.02.2025 ritirata in data 07.02.2025, ha effettuato il sopralluogo in data 28.02.2025 ore 09.45, presso l'unità pignorata ubicata in Prato (PO), Via Fabio Fabiani n°5.

Durante detto sopralluogo, era presente il [REDACTED] (padre del debitore) e il conduttore [REDACTED].

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 dell'esecutato e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Da tali certificati risulta che il Sig. XXXX XXXX è residente in Comune di XXXXX, XXXX XXXX, e che risulta celibe.

Il sottoscritto Perito Stimatore ha provveduto ad acquisire gli atti di provenienza che si allegano alla presente. Più precisamente, detto immobile risulta intestato al Sig. XXXX XXXX per l'intera quota di nuda proprietà e alla Sig.ra XXXX XXXX per l'intera quota di usufrutto, ai rogiti del Notaio Massimo Ersoch, notaio in Firenze, in data 05/02/1992 Rep. n. 59717 racc. 12849, trascritto a Prato il 20/02/1992 registro particolare n°1456 e registro generale n°1852, con il quale acquistavano dalla società XXXX XXXX con sede in XXXX, c.f.: XXXXX, la titolarità sugli immobili siti in Comune di Prato, via Fabio Fabiani n°5, censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune, al fg. 83 p.la 3 sub.16, sub. 68 e sub. 91.

Nell'atto di provenienza vengono citati i seguenti atti:

- Atto d'obbligo ai rogiti del Notaio Massimo Ersoch in data 19/09/1988 rep. 58334 e rep. 58333 trascritti a Prato in data 11/10/1988 al n°4315 e 4158.
- Atto di ricognizione ai rogiti del Notaio Massimo Ersoch in data 24/12/1990 rep. 59119/12539 trascritto a Prato in data 19/01/1991 al n°637 di R.P.

*

RISPOSTA 3° QUESITO – ispezioni ipotecarie

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

TRASCRIZIONI:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE / ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** trascritto ai nn. 1266/858 del

[REDACTED]

XXXX XXXX a XXXX cf XXXX XXXX.

Titolo: ordinanza di sequestro conservativo notificato da tribunale di Firenze in data 07/02/2015 Rep. n. 18241/2014.

Grava: l'intera quota di nuda proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO) a:

- **Foglio 83 p.lla 3 sub 16**
- **Foglio 83 p.lla 3 sub 68**
- **Foglio 83 p.lla 3 sub 91**

Annotazione n°1064 del 25/10/2024 (sentenza condanna esecutiva)

*

ISCRIZIONI:

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** iscritta ai nn **5423/1076** del 04/05/2022 per la somma complessiva di euro 60.348,78= a garanzia di euro 30.174,39= di capitale;

[REDACTED]

contro **XXXX XXXX** nato il **XXXX XXXX** a **XXXX** cf **XXXX XXXX** proprietario per la quota di 1/1 di nuda proprietà;

Grava: L'intera quota di nuda proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO) a:

- **Foglio 83 p.lla 3 sub 16**



- Foglio 83 p.lla 3 sub 68
- Foglio 83 p.lla 3 sub 91



Da ulteriori accertamenti effettuati dal CTU, alla data del 31/01/2025, alla detta Conservatoria non esistevano ulteriori iscrizioni e trascrizioni ostantive.



*



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 83 particella 3 sub 16**, categoria A/2, classe 4, vani 4, rendita catastale di €. 454,48, superficie totale 72,00 mq, superficie totale escluso aree scoperte 70,00 mq, Via Fabio Fabiani n°5, piano 1;
- Foglio 83 particella 3 sub 91**, categoria C/2, classe 2, consistenza 13,00 mq, rendita catastale di €. 27,53, superficie totale 14,00 mq, Via Fabio Fabiani n°5, piano S1;
- Foglio 83 particella 3 sub 68**, categoria C/6, classe 4, consistenza 14,00 mq, rendita catastale di €. 78,09, superficie totale 14,00 mq, Via Fabio Fabiani n°5, piano S1;

N.B.: Gli immobili risultano correttamente intestati catastalmente a:

XXXX XXXX nato a XXXX il XXXX XXXX cf XXXX XXXX per la quota di 1/1 di nuda proprietà;

XXXX XXXX nata a XXXX il XXXX cf XXXX XXXX per la quota di 1/1 di usufrutto;

*



Il sottoscritto perito stimatore non ha acquisito certificati di destinazione urbanistica poiché i beni oggetto di pignoramento non sono costituiti da terreni.

*

RISPOSTA 5° QUESITO – conformità atto di pignoramento

Gli immobili sottoposti a pignoramento risultano essere censiti al Catasto Fabbricati di Prato al foglio 83, particella 3 sub.16, sub. 68 e sub. 9, come da ordinanza di sequestro conservativo del 07/02/2015 rep. 18241/2014 trascritto a Prato in data 13/02/2015 al n°858 di R.P. e annotazione di sentenza condanna esecutiva del 16/07/2024 rep. 2496/2024 trascritta a Prato in data 25/10/2024 al n°1064 di R.P.

I dati riportati corrispondono a quelli risultanti dall'ordinanza di sequestro conservativo e alla nota di trascrizione del medesimo sequestro.

*

RISPOSTA 6° QUESITO - descrizione bene pignorato

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

- a) Appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, sito in Prato, via Fabio Fabiani n.5, posto al piano primo, interno 4 e precisamente il portone davanti all'uscita dell'ascensore condominiale. L'unità è composta da ingresso/soggiorno/pranzo, cucinotto, disimpegno, due camere, un bagno e un terrazzo.

Confini: vano scala condominiale, Prop. XXXX, Prop. XXXX, s.s.a e/o diversi confini.

- b) Locale ad uso ripostiglio, di circa 13,00 mq, posto al piano seminterrato del medesimo fabbricato, avente accesso da vano scala condominiale e precisamente la settima porta da sinistra per chi esce dal vano ascensore.

Confini: corridoio condominiale, Prop. XXXX, Prop. XXXX, s.s.a e/o diversi confini.

- c) Locale ad uso autorimessa, di circa 14,00 mq, posto al piano seminterrato del medesimo fabbricato, avente accesso da rampa condominiale che si diparte da Via Fabio Fabiani e precisamente la settima porta da sinistra per chi arriva dalla rampa condominiale.

Confini: area di manovra condominiale, XXXX, Prop. XXXX, 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°16963 del 23/06/2021 risultano a comune:

- Giardino al P.T, porticati, rampa di accesso al piano seminterrato, identificati come BCNC al Catasto Fabbricati di Prato nel Foglio 83 p.lla 3 sub. 110.
- Vano scala, locale macchina ascensore e disimpegno al piano seminterrato, identificati come BCNC al Catasto Fabbricati di Prato nel Foglio 83 p.lla 3 sub. 112.

*

**CARATTERISTICHE TECNICHE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL
BENE IMMOBILE:**

Il suddetto immobile, è stato edificato in seguito alla concessione edilizia del 29/12/1984 protocollo n°41405 busta 995/1984, ed è composto da 3 corpi di fabbrica su quattro piani fuori terra e un piano seminterrato.

Esso è ubicato in zona periferica del comune di Prato, ben dotata di tutti i servizi con numerosi esercizi commerciali, ben servita dai mezzi pubblici nonché vicina a tutte le principali vie di comunicazione.

La struttura portante del fabbricato è costituita da travi, pilastri e solai in C.A.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

L'abitazione, alla data del sopralluogo, risulta rifinita con pavimenti e rivestimenti in monocottura in tutte le stanze.

INFISSI E PORTE

- Gli infissi esterni sono in legno, provvisti di vetro camera e avvolgibili in pvc.
- Le porte interne e il portone d'ingresso sono in legno.

IMPIANTI

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

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

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione interna dell'abitazione, si presenta in linea con l'epoca di costruzione; Si rileva comunque una importante formazione di muffa su le parete di tutti i vani (amplificati nella zona cucina e bagno) dovuti ad una non corretta conduzione dell'unità immobiliare.

Mentre il locale ripostiglio e l'autorimessa si presentano in buono stato di manutenzione, come del resto, il condominio di cui ne è parte.

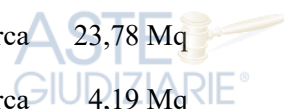


CALCOLO SUPERFICIE UTILE

IMMOBILE A - ABITAZIONE - PIANO PRIMO h=2,70



Ingresso/soggiorno/pranzo	circa	23,78 Mq
Cucinotto	circa	4,19 Mq
Camera	circa	14,50 Mq
Camerina	circa	11,74 Mq
Bagno	circa	5,07 Mq
Dis.	circa	2,70 Mq
Terrazzo	circa	4,69 Mq



IMMOBILE B - RIPOSTIGLIO - PIANO SEMINTERRATO h=2,20



Ripostiglio	circa	12,32 Mq
-------------	-------	----------



IMMOBILE C – AUTORIMESSA – PIANO SEMINTERRATO h=2,50

Autorimessa	circa	12,73 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, risulta di circa **61,98 mq.**

*



MILLESIMI PARTI COMUNI

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



- Millesimi proprietà generali: 19,921/1000.

RISPOSTA 7° QUESITO – conformità catastale

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, le planimetrie sono conformi o comunque non presentano difformità che possano provocare variazione di reddito.

RISPOSTA 8° QUESITO – strumento urbanistico comunale

Il fabbricato oggetto di pignoramento ricade all'interno del UTOE 6, zona omogenea B. Più precisamente all'interno del Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ricade nel **Tessuto insediativo TR.3** "Art. 75 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TR.2 - TR.3 - TR.4"

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

RISPOSTA 9° QUESITO – conformità urbanistica

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato con la concessione edilizia del 29/12/1984 protocollo n°41405 busta 995/1984, rilasciata in data 11/11/1988. In seguito sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Istanza di integrazione del 19/06/1987 protocollo n°32267.
- Concessione del 11/07/1989 protocollo n°32336 busta 929/1989, rilasciata in data 29/09/1990.
- Variante ai sensi dell'art. 15 L.47/85 del 11/11/1991 protocollo n°46311.

Non è stato reperito alcun certificato di Abitabilità.

Rispetto ai titoli edilizi sopra menzionati, in sede di sopralluogo, gli immobili sono risultati sostanzialmente conformi, ad eccezione di alcune lievi incongruenze rilevate all'interno dell'appartamento.

In particolare le pareti che delimitano il vano cucina, risultano lievemente traslate, come anche il muro che separa il disimpegno dalla zona giorno.

Si ritiene che tali incongruenze siano meri errori grafici, facilmente regolarizzabili con una pratica edilizia a sanatoria, per la quale si stima un costo complessivo di circa euro 3000,00.

*

RISPOSTA 10° QUESITO - APE

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

*

RISPOSTA 11° QUESITO – Formazione lotti

Gli immobili oggetto di pignoramento possono essere venduti esclusivamente in unico lotto, poiché, vista la natura dei beni, la destinazione e la conformazione, le unità immobiliari NON SI RITIENGONO DIVISIBILI, SE NON SNATURANDO LA NATURA ED IL PREGIO DEGLI IMMOBILI STESSI.

Pertanto dei beni sopra descritti si formerà un **UNICO LOTTO**.

*

RISPOSTA 12° QUESITO – Giudizio divisibilità

Gli immobili oggetto di pignoramento, sopra descritti, risultano pignorati per l'intera quota di **Nuda proprietà**.

Dei beni sopra descritti si formerà **UN LOTTO UNICO**, come precisato nel quesito precedente, poiché la sua conformazione non ne consente la comoda divisibilità.

Il valore venale dell'intera quota di piena proprietà, determinato per il Lotto unico è di € 169.000,00 = (centosessantanovemila /00).

Il valore venale dell'intera quota di nuda proprietà determinato per il Lotto unico è di € 92.950,00 = (novantaduemilanovecentocinquanta /00).

*

RISPOSTA 13° QUESITO – Stato occupazionale immobile

Alla data del sopralluogo, l'appartamento risulta occupato dal Sig. XXXX in forza di contratto di locazione stipulato in data 15/06/2010, registrato in data 29/06/2010 al n°6581 e prorogato fino al 14/06/2026.

Il canone è stato stabilito in 7.200,00 euro annuali da corrispondere in 12 rate mensili da 600,00 euro ciascuna. Tale canone, da indagini di mercato, considerato lo stato di manutenzione, si può ritenere congruo.

*

RISPOSTA 14° QUESITO - Vincoli

Sui beni pignorati 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 ESECUTIVO O CAUTELARE / ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** trascritto ai nn. 1266/858 del 13/02/2015.
- Annotazione n°1064 del 25/10/2024 (sentenza condanna esecutiva)

ISCRIZIONI:

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** iscritta ai nn **5423/1076** del 04/05/2022 per la somma complessiva di euro 60.348,78= a garanzia di euro 30.174,39= di capitale;



contro **XXXX XXXX** nato il **XXXX XXXX** a **XXXX** cf **XXXX XXXX** proprietario per la quota di 1/1 di nuda proprietà;

*

Per quanto riguarda le **difformità urbanistiche**, come già descritto nella risposta al quesito 9, in sede di sopralluogo sono emerse lievi incongruenze, per le quali è stato stimato un costo complessivo di circa 3.000,00 euro.

*

RISPOSTA 15° QUESITO – vincoli o oneri di natura condominiale

Per quanto riguarda le “informazioni relative all’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia” lo Studio di Amministrazione Fincasa ha dichiarato che l’importo annuo delle spese stimato per

il 2025 è di € 803,85 + € 958,69 quale consumo acqua stimato sulla base del consumo anno precedente.

Inoltre, alla data del 03/03/2025, le rate sono state interamente pagate.

*

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione fornita dallo

studio di amministrazione " [REDACTED]

*

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 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*”.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE A + B

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione	71,62 mq	100%	71,62 mq
Terrazzo	4,69 mq	30%	1,41 mq
Rip. Piano Seminterrato	14,93 mq	25%	3,73 mq
Totale superficie commerciale (per arrotondamento)=			77,00 mq



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE C

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Autorimessa	15,00 mq	100%	15,00 mq
Totale superficie commerciale=			15,00 mq

*

STIMA IMMOBILE

LOTTO UNICO ABITAZIONE + RIPOSTIGLIO + AUTORIMESSA

Appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, sito in Prato, via Fabio Fabiani n.5, posto al piano primo, interno 4, oltre locale ad uso ripostiglio e locale ad uso autorimessa poste al piano seminterrato del medesimo fabbricato.

*

UNITÀ	SUP. COMMERCIAL E (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE
Abitazione + Rip.	77,00 mq	2000,00 €	154.000,00 €
Autorimessa	15,00 mq	1000,00 €	15.000,00 €
Totale Valore Venale Lotto Unico =			169.000,00 €

*

IL VALORE VENALE DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA'

DEL LOTTO UNICO e precisamente Appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, sito in Prato, via Fabio Fabiani n.5, posto al piano primo, interno 4, oltre locale ad uso ripostiglio e locale

ad uso autorimessa poste al piano seminterrato del medesimo fabbricato, è stato determinato in € 169.000,00 = (centosessantanovemila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE® *

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 5% e detraendo ulteriormente la cifra di € 3.000,00= di spese necessarie per sanare gli abusi riscontrati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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		€ 169.000,00=
Vizi occulti	X 0,95	€ 160.550,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 3.000,00=	€ 158.000,00= (per arrotondamento)

*

II VALORE BASE D'ASTA DELL'INTERA QUOTA DI PIENA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROPRIETA' DEL LOTTO UNICO e precisamente Appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, sito in Prato, via Fabio Fabiani n.5, posto al piano primo, interno 4, oltre locale ad uso ripostiglio e locale ad uso autorimessa poste al piano seminterrato del medesimo fabbricato, è stato determinato in € 158.000,00 = (centocinquantomila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE® *

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO VALORE NUDA PROPRIETA' E USUFRUTTO

Le percentuali di calcolo sono quelle previste dalla tabella, in vigore dal 1° gennaio 2024, calcolate prendendo come riferimento il tasso di interesse del 2,5%, percentuali come determinate avuto riguardo al prospetto dei coefficienti allegato (Allegato 1) al D.Lgs 18/09/2024 n. 139 (*Disposizioni per la*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



razionalizzazione dell'imposta di registro, dell'imposta sulle successioni e donazioni, dell'imposta di bollo e degli altri tributi indiretti diversi dall'IVA), così come confermato nel decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 27/12/2024, pubblicato in G.U. n. 305 del 31/12/2024 (*Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio legale degli interessi, per l'anno 2025*).

Si fa presente che a decorrere dal 1° gennaio 2025 per il calcolo del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà non può essere assunto un saggio legale di interesse inferiore al 2,5% (corrispondente al saggio di interesse già in vigore nell'anno 2024). Ciò discende dalla nuova formulazione:

- degli articoli 48 e 46 del D.P.R. 26/04/1986, n. 131 (T.U.R.)
- degli articoli 14 e 17 del D.Lgs. 31/10/1990, n. 346 (T.U.S.)

Nuova formulazione discendente dal D.Lgs. 18/09/2024 n. 139 (articoli 1 e 2) entrato in vigore il 1° gennaio 2025.

*

Tenuto conto che il l'ordinanza di sequestro conservativo colpisce il diritto di **NUDA PROPRIETA'** e che l'usufruttuaria è nata il 29/09/1955 (anni 69), il **VALORE BASE D'ASTA** attribuito al lotto unico è pari ad **€ 86.900,00** = (ottantaseimilanovecento/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, 16.04.2025

Geom. Martina Branchetti

ALLEGATI:

Lettera raccomandata con notifica del sopralluogo;

Documentazione Fotografica;

Verbale sopralluogo;

Planimetrie catastali;

Estratto di mappa catastale;

Elaborato planimetrico;

Visure catastali;

Visure ipotecarie;

Atto di provenienza;

Atti abilitativi reperiti presso gli uffici comunali di Prato;

Estratto piano operativo e riepilogo normativa;

Certificato di residenza e estratto per riassunto dell'atto di matrimonio debitore;

Contratto d'affitto.

