



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO**



**ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**R.G. n. 299/2011 G.E. Dott.ssa MARIA IANNONE**

**Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**Promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

La sottoscritta Arch. Simona Castellani con studio in Prato (PO), Via G. Valentini, 7, in data 03/07/2012 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. nominata dal Giudice per rispondere ai seguenti quesiti:

1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;

2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione,





riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

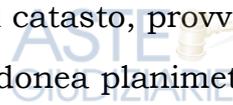
3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

6) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con





contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;



8) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;



9) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.



Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:



- provveda a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema (che viene consegnato al C.T.U. ed è comunque disponibile in Cancelleria);
- depositi una copia scritta della relazione, destinata ad essere inserita nel fascicolo d'ufficio, altra copia scritta della sola relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso, copia della relazione su CD-ROM con relativi allegati, redatta con il programma WORD (o altro programma di scrittura





compatibile), da utilizzare per la lettura informatica (secondo le specifiche fornite dalla Cancelleria);

- alleggi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari;
- segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitando il loro intervento a riguardo.

Il professionista delegato potrà avvalersi dell'opera del perito già nominato perché fornisca un'integrazione della relazione peritale senza onere aggiuntivi per la procedura.

La sottoscritta Arch. Simona Castellani, previa verifica della documentazione catastale, esaminato l'atto di pignoramento, eseguito il sopralluogo all'immobile in oggetto, previa comunicazione tramite raccomandata, in data 23/07/2012 e svolti tutti gli accertamenti necessari presso l'Agenzia del Territorio di Prato (Conservatoria dei RR.II e Catasto Fabbricati), all'Ufficio Tecnico del Comune di Prato al fine di rispondere ai





quesiti sopraccitati, redigeva la seguente relazione:



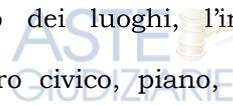
### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**1° QUESITO:** (Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi);

Oggetto del pignoramento immobiliare è la piena proprietà spettante alla società XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXX sui beni sotto elencati:

**Lotto 1** - Appartamento posto al piano terra di un più ampio fabbricato sito in Prato, Via Sebastiano Del Buono n. 41 composto da tre vani, oltre cucina, due bagni, disimpegno, ripostiglio, loggiato, resede frontale di 55,00 mq e resede tergaie di 65,00 mq; autorimessa al piano terreno direttamente comunicante con l'appartamento ed accessibile dal passo a comune che si diparte da Via Sebastiano Del Buono n. 41.

Il tutto per una superficie commerciale di **mq. 116,00** così calcolati come da istruzioni del Manuale della



Banca Dati del O.M.I.:

<b>Abitazione</b>	Mq. 94,50	Pari a 100% = mq. 94,50
<b>Garage</b>	Mq. 21,00	50% comunicante = mq. 10,50
<b>Resedi (ant. e post.) + Porticato</b>	Mq. 168,00	10% superf. abitaz. = mq. 9,50 2% per eccedenza = mq. 1,50

**Lotto 2** - Appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato sito in Prato, Via Sebastiano Del Buono n. 41 composto da quattro vani, oltre cucina, ripostiglio, disimpegno, due bagni, due terrazzi, oltre rampa di scale d'ingresso, locale centrale termica, resede tergalte di 30,00 mq e soffitta con bagno e terrazzo a tasca al piano secondo; area urbana di natura pertinenziale al fabbricato di mq. 83,00.

Il tutto per una superficie commerciale di **mq. 179,15** così calcolati come da istruzioni del Manuale della

Banca Dati del O.M.I.:

<b>Abitazione</b>	Mq. 141,20	Pari a 100% = mq. 141,20
<b>Resede + Area urbana</b>	Mq. 113,00	10% superf. abitaz. = mq. 11,30
<b>Locale C.T.</b>	Mq. 4,50	25% non comunic. = mq. 1,12
<b>Terrazzi (P1 e P2)</b>	Mq. 60,85	30% fino a 25 mq. = mq. 7,50 10% eccedenza = mq. 3,58
<b>Soffitta</b>	Mq. 28,90	50% comunicante = mq. 14,45





## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

### Lotto 1:

L'appartamento al piano terra risulta censito all'Agenzia del Territorio di Prato, Comune di Prato, Catasto Fabbricati, foglio di mappa 90, particella 1495, sub 502, cat. A/7, Classe 4, rendita catastale € 951,57.

L'autorimessa risulta censita all'Agenzia del Territorio di Prato, Catasto Fabbricati, foglio di mappa 90, particella 1495, sub 504, cat. C/6, Classe 4, rendita catastale € 100,40.

Il tutto deriva da presentazione di scheda catastale del 27/10/2003, protocollo n. 96048 in atti da detta data per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione.

L'appartamento confina con: XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, parti comuni, Via Sebastiano del Buono, ss.a.

L'autorimessa confina con: XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX parti comuni, ss.a.

### Lotto 2:

L'appartamento al piano primo risulta censito all'Agenzia del Territorio di Prato, Comune di Prato, Catasto Fabbricati, foglio di mappa 90, particella 1495 sub 503, cat. A/7, Classe 4, rendita catastale € 1297,60.





L'area urbana risulta censita all'Agenzia del Territorio di Prato, Comune di Prato, Catasto Fabbricati, foglio di mappa 90, particella 1495, sub 505, superficie catastale di mq. 83.

Il tutto deriva da presentazione di scheda catastale del 27/10/2003, protocollo n. 96048 in atti da detta data per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione.

L'appartamento confina con: XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, parti comuni, Via Sebastiano del Buono, ss.a

L'area urbana con: proprietà comunale, proprietà XXXXXX su più lati, ss.a.

**I sopracitati dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, ad eccezione dell'unità immobiliare distinta al C.E.U. del Comune di Prato in foglio 90, particella 1495, sub.505, identificata nel pignoramento come avente Cat. C/6 piuttosto che come area urbana, come correttamente individuata negli atti catastali.**

Si producono copie delle visure catastali e delle planimetrie (vedi allegato 3).





## **DESCRIZIONE, TIPOLOGIA DEI BENI E**

### **DESTINAZIONE DELLA ZONA**

Il fabbricato composto da 2 appartamenti per civile abitazione, garage e resedi è sito in località Tavola.

Posto in zona periferica in prossimità del Parco Cascine di Tavola e della zona industriale del Macrolotto.

La zona è agevolmente collegata alle principali arterie di scorrimento cittadine.

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI**

L'immobili oggetto di pignoramento sono una villetta, un'autorimessa ed un'area urbana. La villetta è una bifamiliare adiacente ad un fabbricato simmetrico a questa. La villetta che è in ottimo stato di manutenzione, ha una struttura portante con travi e pilastri in cemento armato. Le caratteristiche principali sono:

- copertura a padiglione rivestita in coppi con gronde alla romana in cemento armato;
- muro di recinzione e parapetti dei terrazzi in cemento armato con cimase in cotto;
- infissi con telaio e persiane in legno;
- pavimentazione dei marciapiedi e del portico in cotto;
- passo a comune pavimentato con porfido a opus incertum;



- portone in legno con inserti in vetro;
- infisso del garage in legno;
- facciate intonacate e tinteggiate in bianco;
- scala interna con parapetti in muratura con cimasa in cotto e scalini rivestiti in legno;



- pavimentazione delle zone a giorno in cotto;
- pavimentazione delle camere e dei disimpegni in legno;

- pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica;
- porte interne in legno;
- impianto idrico interamente sotto traccia allacciato al pubblico acquedotto;
- impianto elettrico interamente sottotraccia allacciato alla pubblica rete;



- impianto di riscaldamento con caldaia esterna alimentata a gas metano;

L'appartamento sito al piano terreno ha ingresso da un'apertura posta sul prospetto principale della villetta in corrispondenza del loggiato. L'immobile è composto da soggiorno, cucina, camera, camerina, bagno vasca, bagno doccia, disimpegno, ripostiglio, loggiato, resede frontale, resede tergale.

Segue tabella con indicazione dei locali e della loro superficie utile:

<b>Soggiorno - Pranzo - Cucina</b>	Mq. 35,24
------------------------------------	-----------



<b>Camera</b>	Mq. 14,82
<b>Camerina</b>	Mq. 10,86
<b>Bagno doccia</b>	Mq. 3,24
<b>Bagno vasca</b>	Mq. 3,50
<b>Disimpegno</b>	Mq. 10,90
<b>Ripostiglio</b>	Mq. 1,42
<b>Resede frontale</b>	Mq. 56,15
<b>Loggiato</b>	Mq. 25,25
<b>Resede tergale</b>	Mq. 86,60

L'autorimessa, è ubicata al piano terreno, ed è accessibile dal passo carrabile a comune, inoltre è comunicante con l'appartamento al piano terreno attraverso una porta che si affaccia nel disimpegno dell'abitazione.

Segue tabella con indicazione del locale e della superficie:

<b>Autorimessa</b>	Mq. 17,50
--------------------	-----------

All'appartamento sito al piano primo si accede dall'ingresso al piano terreno, mediante rampa di scale di uso esclusivo. L'immobile è composto da soggiorno, cucina, bagno doccia, bagno vasca, disimpegno, camera, n. 2 camerine, guardaroba, terrazzo frontale, terrazzo tergale al piano primo oltre soffitta, bagno



doccia, terrazzo a tasca al piano superiore. Al piano terra inoltre locale centrale termica e resede esclusivo. Segue tabella con indicazione dei locali e della loro superficie utile:



<b>Soggiorno</b>	Mq. 33,11
<b>Cucina</b>	Mq. 6,00
<b>Disimpegno</b>	Mq. 8,36
<b>Bagno doccia</b>	Mq. 6,85
<b>Bagno vasca</b>	Mq. 5,19
<b>Camera</b>	Mq. 19,08
<b>Camerina</b>	Mq. 9,93
<b>Camerina</b>	Mq. 12,04
<b>Guardaroba</b>	Mq. 7,80
<b>Terrazzo frontale</b>	Mq. 28,50
<b>Terrazzo tergal</b>	Mq. 16,86
<b>Soffitta</b>	Mq. 24,80
<b>Bagno doccia soffitta</b>	Mq. 4,75
<b>Terrazzo a tasca</b>	Mq. 10,98



L'area urbana è della superficie di circa mq 83 e si trova lungo il passo a comune ed il resede dell'appartamento posto al piano primo e confina per parte residua con il resede tergal dell'appartamento al piano terra.

Si produce documentazione fotografica interna ed





esterna dell'immobile oggetto dell'esecuzione (vedi allegato 1).



### **ACCERTAMENTO IMPIANTI**

**Impianto idro-termo-sanitario:** Il sistema impianto di riscaldamento è a termosifoni con caldaia posta nel locale centrale termica per l'appartamento al piano primo e con caldaia posta esternamente sul prospetto laterale per l'appartamento al piano terra. Gli impianti funzionano con gas metano per le caldaie e le cucine e le tubazioni risultano interrate, in rame e polietilene.



**Impianto elettrico:** Impianto elettrico interamente sottotraccia allacciato alla pubblica rete.



**Smaltimento liquami:** Le canalizzazioni delle acque nere e bianche del fabbricato confluiscono tutte nelle fosse biologiche tricamerale che assieme al pozzetto sgrassatore ed al pozzetto di raccolta delle acque piovane sono poste nell'area retrostante l'abitazione e lungo il passo a comune del fabbricato.



**2° QUESITO:** (Accerti il C.T.U. la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di





pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali):

**I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.**



## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### GRAVANTI SUL BENE

Presso l'Agenzia del Territorio di Prato, servizio di Pubblicità Immobiliare (ex conservatoria dei RR.II) sull'immobile oggetto della presente perizia alla data del 20/09/2012 gravano le seguenti formalità:

#### **Iscrizioni :**

**1 - iscrizione n. 430 del Registro Particolare e n. 1646 del Registro Generale del 30/01/2007**: Ipoteca volontaria a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX per la sicurezza di € 1.2400.000,00, di cui € 620.000,00 a garanzia di apertura di credito della durata di 5 anni, nascente da atto per Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 17/01/2007 Repertorio 102967/10974.

#### **Trascrizioni:**

**2 - trascrizione n. 3484 del Registro Particolare e n.**







redazione)

Dare atto dell'eventuale accatastamento ovvero alle variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, e dell'eventuale correzione o redazione planimetrica.

**L'immobile risulta accatastato correttamente.**

Si produce copia della visura catastale e della planimetria (vedi allegato 3).

**4° QUESITO:** (Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale).

La Classificazione dell'area del fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Prato risulta essere:

Tipo di intervento	ri
Sub-sistema	R4
Zone Omogenee	B
Unità Minima di intervento	24_2

Il Sub-Sistema R4 identifica "La città in aggiunta"; è previsto, quando non diversamente specificato, la destinazione d'uso residenza. E' possibile l'introduzione fino ad un massimo del 20% di attività terziarie ed altri usi compatibili. L'intervento ammissibile è la



ristrutturazione che come intervento è un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

(Vedi allegato 6).



**5° QUESITO:** (Indichi il C.T.U. la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria)

Il fabbricato è stato edificato in ordine alla Concessione Edilizia del 07/09/1985 P.G. 30321 rilasciata in data 15/03/1989 e successiva variante art.15 Legge 47/85. Tale Concessione fa parte di un P.U.M. di Via Sebastiano del Buono relativo all'edificazione di fabbricati residenziali.

In seguito il 15/05/2003 è stata presentata pratica edilizia n.1204 P.G. 30902 per frazionamento da un'unica unità abitativa in due appartamenti; inoltre in data 09/03/2006 è stata presentata pratica n. 743 ai sensi dell' art.45, comma 2, del regolamento edilizio P.G.16805.





Si allegano i documenti sopracitati (Vedi allegato 4).

In seguito a sopralluogo eseguito in data 23/07/2012 lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo atto licenziato e corrisponde alle planimetrie catastali presentate.

Tuttavia è da rimuovere il ripostiglio esterno, realizzato con pannelli prefabbricati, posizionato lungo il prospetto laterale dell'edificio.

**6° QUESITO:** (Dica il C.T.U. se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento).

I beni oggetto di pignoramento sono:

- un appartamento al piano terra con resede;
- un garage al piano terra;
- un appartamento al piano primo con resede;
- un'area urbana.

Ho ritenuto di riunire in un primo lotto l'appartamento al piano terra ed il garage in quanto le due unità sono già comunicanti. Un secondo lotto ho ritenuto giusto comporre con l'area urbana e l'appartamento al piano primo avente con questa maggior perimetro confinante con il resede.

**7° QUESITO:** (Indichi il C.T.U. se l'immobile è libero o





29/01/2007 al n.785. Trascrizione del 30/01/2007-  
Registro Particolare n.819-Registro Generale n.1645.

Si produce copia del contratto preliminare di  
compravendita e contratto di compravendita (vedi  
allegato 5).



### **STATO di POSSESSO**



Alla data del sopralluogo (23/07/2012) nella villetta  
oggetto di pignoramento era presente la signora XXXXX  
XXXXXXXXX nata a IXXX il XXXXXXXXX ed ivi residente  
in Via Sebastiano del Buono 41, C.F.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Si produce copia del verbale di sopralluogo, certificato  
contestuale con stato di famiglia e residenza e copia  
contratto di locazione (vedi allegato 7).



**8° QUESITO:** (Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati  
di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di  
inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti  
demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e  
l'assegnazione dell'abitazione al coniuge).

Si rileva l'esistenza delle seguenti formalità  
pregiudizievoli:

- Domanda giudiziale Trascritta presso i RR.II.di  
Prato in data 23/10/2009 al n.6945 Reg.Part. -  
Dichiarazione di nullità di atti, a favore dei





signori XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX  
(XX) il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nato  
a XXX (XX) il XXXXXXXXXXXX e contro la società  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in  
XXXX C.F. XXXXXXXXXXXX avente oggetto la  
dichiarazione di nullità di atti riferita ai beni  
oggetto del pignoramento;

- Atto esecutivo o cautelare – Trascritto presso i  
RR.II. di Prato in data 05/11/2009 al n.7203  
Reg.Part. Sequestro preventivo ex art. 12 sexies  
D.L. 306/1992 a favore dell'XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX e  
contro la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXX con sede in XXXX C.F. XXXXXXXXXXXX  
emesso dal Tribunale di Prato in data 26 ottobre  
2009, repertorio 3533/2009;

**9° QUESITO:** (Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con  
indicazione del criterio di stima usato)

Il metodo adottato nella redazione della presente stima  
per i due immobili è quello sintetico comparativo. Tale  
metodo consiste nel rapportare beni immobili aventi  
caratteristiche simili a quello in oggetto, di cui si  
conoscono i prezzi di recenti compravendite; il tutto al  
fine di determinare il più probabile valore di mercato.



La sottoscritta ha eseguito pertanto un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari, oltre alla propria esperienza lavorativa professionale, per poter conoscere il valore di beni immobili simili a quello oggetto della presente perizia, situati nella stessa zona o in zona limitrofe ed ha consultato anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI).

### **VALORE DELL'IMMOBILE**

Tenuto conto dello stato di quanto sopra descritto, dello stato dei luoghi, considerato l'aspetto architettonico e costruttivo dell'immobile, lo stato di conservazione, manutenzione ed uso, la vetustà, le condizioni di igiene, la qualità dei materiali di finitura, la funzionalità e tutti gli adeguamenti necessari agli impianti, le condizioni di abitabilità, le pertinenze, la legittimità urbanistico ed edilizio e lo scopo della presente perizia, la sottoscritta C.T.U. ritiene di poter applicare il prezzo di € 2.300,00/mq. Si stima il più probabile valore attuale dell'unità immobiliare in regime di libero mercato, e dunque di libera contrattazione, nel seguente modo:

#### **Lotto 1**

*TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 116,00*  
*Mq 116,00 x € 2.300,00 = € 266.800,00*





arrotondato a € 265.000,00

(duecentosessantacinquemila/00 Euro).

**Lotto 2**

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 179,15

Mq 179,15 x € 2.300,00 = € 412.045,00

arrotondato a € 410.000,00

(quattrocentodiecimila/00 Euro).



**LOTTO 1** – Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di una villetta bifamiliare sita in Prato, Via Sebastiano del Buono 41. Composto da soggiorno, cucina, camera, camerina, bagno vasca, bagno doccia, disimpegno, ripostiglio, oltre loggiato, resede frontale, resede tergale. Risulta distinto all’Agenzia del Territorio di Prato, Comune di Prato, Catasto Fabbricati, Foglio 90, p.lla 1495, sub.502, Cat.A/7, classe 4, rendita catastale € 951,57.

Confini: XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, parti comuni, Via Sebastiano del Buono, s.s.a.

Autorimessa al piano terreno direttamente comunicante con l’appartamento ed accessibile dal passo a comune che si diparte da Via Sebastiano Del Buono n. 41. Risulta censita all’Agenzia del Territorio di Prato, Catasto Fabbricati, foglio di mappa 90, particella 1495, sub 504, cat. C/6, Classe 4, rendita catastale € 100,40.





Confini: XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, parti comuni, ss.a.

Dal valore commerciale di € 265.000,00 vengono detratti € 1.000,00 per lo smontaggio e trasporto alle pubbliche discariche del ripostiglio esterno.

La sottoscritta CTU ritiene che il valore della quota indivisa sia:

**Valore del LOTTO 1 € 264.000,00  
(DUECENTOESSANTAQUATTROMILA/00)**

**LOTTO 2** - Appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato sito in Prato, Via Sebastiano Del Buono n. 41 composto da quattro vani, oltre cucina, ripostiglio, disimpegno, due bagni, due terrazzi, oltre rampa di scale d'ingresso, locale centrale termica, resede tergale di 30,00 mq e soffitta con bagno e terrazzo a tasca al piano secondo. Risulta censito all'Agenzia del Territorio di Prato, Comune di Prato, Catasto Fabbricati, foglio di mappa 90, particella 1495 sub 503, cat. A/7, Classe 4, rendita catastale € 1297,60.

Confini: XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, parti comuni, Via Sebastiano del Buono, ss.a.

Area urbana di natura pertinenziale al fabbricato di mq. 83,00. Risulta censita all'Agenzia del Territorio di





Prato, Comune di Prato, Catasto Fabbricati, foglio di mappa 90, particella 1495, sub 505, superficie catastale di mq. 83.

Confini: proprietà comunale, proprietà XXXXXXsu più lati, ss.a.



La sottoscritta CTU ritiene che il valore della quota indivisa sia:

**Valore del LOTTO 2 € 410.000,00  
(QUATTROCENTODIECIMILA/00)**



Il tutto ad evasione dell'incarico conferitomi  
Prato, 25/10/2012



Il Consulente Tecnico  
Architetto Simona Castellani



ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
2. Visure di conservatoria;
3. Visure catastali e planimetrie;
4. Pratiche edilizie;
5. Copia Atto di Compravendita;
6. Estratto Regolamento Urbanistico;
7. Verbale di sopralluogo, Certificati di Residenza etcc.
8. Attestazione di Certificazione Energetica.

