Per. Ind. Edile Luca Raffaelli
Geom. Daniele Viviani

PROGEO
STUDIO ASSOCIATO

Per. Ind. Edile Luca Raffaelli
Perito certificato UNI 11558-2014
Certificato EN.I.C. n° 00948
Livello Avanzato

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n.47/2024 G.R. Dott. Enrico Capanna

Debitori: **xxxxxxxxxxxxxxxx**

Creditore Procedente: **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

R E L A Z I O N E

D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

Il sottoscritto Perito Industriale Edile con studio in Prato, Via Fosso del Masi n. 44, in data 07/11/2023 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

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 quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, 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; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò il custode è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, 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.);

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

4) 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 regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale);

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) 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 dagli 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

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 e 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'articolo 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;

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'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;
8) dire, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia 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; l'Esperto dovrà 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;
9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà 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 (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sono al completamento dell'incarico);

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

11) 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 e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali.

12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, in particolare, indicando altresì, l'informazione 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

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

13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (Cass. nr. 7776/2016); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) intervenire all'udienza fissata *ex* art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata *ex* art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;

21) provvedere a verificare l'esistenza della APE dandone atto nella sua relazione;

22) il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico **parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso ovverosia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria**.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Perito Industriale Edile Luca Raffaelli, ha inviato la prima raccomandata in data 11/09/2024, con data del sopralluogo fissata per il 01 ottobre 2024.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

Il sottoscritto e il Geom. xxxxxxxxxxxxx dell'ISVEG il giorno 01/10/2024 alle ore 14,30 si sono presentati al sopralluogo, nessuno ha aperto ed è stata lasciata la comunicazione alla porta di ingresso.

Il sig. xxxxxxxxxxxxxxx successivamente ha contattato telefonicamente il Geom. xxxxxxxxxxxxxxx dell'ISVEG e fissato la data del sopralluogo al giorno 16 Ottobre 2024 alle ore 15,30.

L'ausiliario del sottoscritto, socio dello Studio xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx e il Geom. xxxxxxxxxxxxx dell'ISVEG il giorno 16/10/2024 alle ore 15,30 si sono presentati al sopralluogo, effettuato i necessari accertamenti e rilievi dell'appartamento.

Il sottoscritto inoltre effettuava le dovute ricerche e indagini ipotecarie e catastali presso l'Ufficio Territoriale di Prato, indagini urbanistiche ed edilizia presso gli uffici dell'amministrazione Comunale di Prato, indagini inerenti la presenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate di Prato, indagini di mercato inerenti beni il più possibile simili a quello oggetto di stima.

Pertanto il sottoscritto è in grado di produrre la relazione che segue:

1°QUESITO verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.…

La documentazione depositata in atti consiste nella certificazione Ipotecaria Ventennale con Certificato n. PO 27652 del 2024, rileva le seguenti iscrizioni/trascrizioni in relazione alla parte debitoria sig. xxxxxxxxxxxxx e precisamente:

Al sig. xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxx, il diritto di proprietà per l'intero dell'immobile rappresentato al catasto fabbricati nel foglio di mappa 60 particella 1320 subalterno 521 (ex subalterno 53) è pervenuto per l'atto pubblico notarile di compravendita del notaio Greco Giuseppe del 07/12/2004 repertorio n. 331359/19125 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Prato in data 24/12/2004 al numero di registro generale 17104 e numero di registro particolare 9515 da xxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxper i diritti di piena proprietà dell'immobile posto in Comune di Prato di cui alla procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

A xxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxper i diritti di piena proprietà dell'immobile rappresentato al catasto fabbricati nel foglio di mappa 60 particella 1320 subalterno 53 (ora subalterno 521) è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del notaio Lops Andrea del 07/05/2003 repertorio n. 289572/15662 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Prato in data 14/05/2003 al numero di registro generale 6375 e numero di registro particolare 3635 da xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxx per i diritti di piena proprietà dell'immobile posto in Comune di Prato di cui alla procedura.

A xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di piena proprietà dell'immobile rappresentato al catasto fabbricati nel foglio di mappa 60 particella 1320 subalterno 53 (ora subalterno 521) è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del notaio Lops Andrea del 16/07/1996 repertorio n. 195893 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Prato in data 23/07/1996 al numero di registro generale 6657 e numero di registro particolare 3794 dalla xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxx per i diritti di piena proprietà dell'immobile posto in Comune di Prato di cui alla procedura.

Nel ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca giudiziale atto giudiziario (Decreto ingiuntivo) emesso dal Giudice di Pace di Prato (PO) il 01/06/2022 repertorio n. 419/2022 ed iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Prato in data 23/02/2023 al numero generale 2076 e al numero particolare 358 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Prato (PO) C.F. 92047090482 a carico di xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx.

Verbale di Pignoramento immobili atto Uff. Giud. Unep Tribunale di Prato del 29/03/2024 repertorio n. 648 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Prato in data 28/05/2024 al numero generale 5494 e al numero particolare 3942 a favore xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxx a carico di xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx, codice fiscale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

xxxxxxxxxxxxx, il diritto di proprietà per l'intero dell'immobile rappresentato al catasto fabbricati nel foglio di mappa 60 particella 1320 subalterno 53 (ora subalterno 521).

Controllo effettuati presso i competenti uffici catastali:

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 60 particella 1320 subalterno 521 (ex subalterno 53), categoria A/2, classe 4, Via del Purgatorio n. 18 interno 19 piano 5°, vani 4, superficie catastale 63 mq. Totale escluse aree scoperte 59 mq., Rendita €. 454,48.

Attuale proprietario:

xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxx, il diritto pari a 1/1 di proprietà.

L'immobile foglio di mappa 60 particella 1320 subalterno 53, risulta dalla COSTITUZIONE del 22/03/1996 in atti dal 19/06/1998 P.S. ART.14 LEGGE 449/97 (n. 36214.1/1996);

L'immobile foglio di mappa 60 particella 1320 subalterno 53, risulta da VARIAZIONE del 04/04/2003 Pratica n. 41024 in atti dal 04/04/2003 COSTRUZIONE DI VERANDA (n. 1394.1/2003)

L'immobile foglio di mappa 60 particella 1320 subalterno 53, risulta da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'immobile foglio di mappa 60 particella 1320 subalterno 53, risulta da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/10/2018 Pratica n. PO0042400 in atti dal 03/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13836.1/2018)

L'immobile foglio di mappa 60 particella 1320 subalterno 521 (ex subalterno 53), risulta variato dalla DEMOLIZIONE PARZIALE del 23/01/2025 Pratica n. PO0002300 in atti dal 23/01/2025 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 2300.1/2025).

La documentazione ipo-catastale depositata in atti risulta completa ed idonea all'uso preposto.

2°QUESITO descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro...

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

Per. Ind. Edile Luca Raffaelli
Geom. Daniele Viviani

PROGEO
STUDIO ASSOCIATO

Per. Ind. Edile Luca Raffaelli
Perito certificato UNI 11558-2014
Certificato EN.I.C. n° 00948
Livello Avanzato

E' stato effettuato il sopralluogo in seconda data il 16/10/2024 era presente il proprietario sig. xxxxxxxxxxxxxxx.

Inoltre era presente l'ausiliario del sottoscritto, socio dello xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e il Geom. xxxxxxxxxxxxxxx dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IS.VEG.SRL).

Trattasi di appartamento posto in Comune di Prato, Via del Purgatorio n. 18, piano 5°, interno 19.

Per una migliore identificazione dell'ubicazione degli immobili si allega l'estratto google maps.

Trattasi del seguente bene immobile:

Appartamento per civile abitazione posto in Comune di Prato, Via del Purgatorio n. 18, piano 5°, interno 19, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno e camera, oltre a oltre a loggia.

Superfici nette appartamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

VANO	PIANO	SUPERFICIE NETTA (SU)
Ingresso-soggiorno	Piano 5°	mq. 21,59
Cucina	Piano 5°	mq. 6,92
Disimpegno	Piano 5°	mq. 2,43
Bagno	Piano 5°	mq. 5,23
Camera	Piano 5°	mq. 14,54
Loggia	Piano 5°	mq. 13,07
Superfici nette totali appartamento		**mq. 63,78**

Caratteristiche interne ed esterne

Il complesso cui fa parte l'unità immobiliare abitativa, presenta struttura portante in c.a., tamponature in muratura, copertura in parte a falde inclinate e in parte terrazze piane, facciate a mattoni faccia vista è presente l'ascensore.

Internamento l'appartamento si presenta con pavimenti in gres porcellanato.

I pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato, risultano dotati di sanitari e di doccia, porte interne in legno, infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc.

Il riscaldamento risulta di tipo autonomo con caldaia, radiatori in alluminio.

L'unità immobiliare si presenta in uno stato "normale" stato di manutenzione e conservazione generale.

Confini e dati catastali attuali

I confini rilevati in fase di sopralluogo sono i seguenti:

Vano scala condominiale, proprietà Vitella, proprietà Santinelli, salvo se altri o più recenti confini;

Dalla visura catastale aggiornata al 24/01/2025 risulta quanto segue:

Appartamento è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 60 particella 1320 subalterno 521 (ex subalterno 53), categoria A/2, classe 4, Via del Purgatorio n. 18 interno 19 piano 5°, vani 4, superficie catastale 63 mq. Totale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

escluse aree scoperte 59 mq., Rendita €. 454,48, detto immobile deriva dalla COSTITUZIONE del 22/03/1996 in atti dal 19/06/1998 (n. 36214.1/1996), successiva VARIAZIONE del 04/04/2003 Pratica n. 41024 in atti dal 04/04/2003 COSTRUZIONE DI VERANDA (n. 1394.1/2003) e dall'ultima variazione catastale per riportare lo stato attuale a loggia con variazione per DEMOLIZIONE PARZIALE del 23/01/2025 Pratica n. PO0002300 in atti dal 23/01/2025 (n. 2300.1/2025).

Titolarità e provenienza:

Appartamento piano 5°

L'appartamento risultano di proprietà per l'intero del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, pervenuto per il seguente atto:

Atto di compravendita del notaio xxxxxxxxxx del 07/12/2004 repertorio n. 331359/19125 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Prato in data 24/12/2004 al numero di registro generale 17104 e numero di registro particolare 9515 da xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di piena proprietà dell'immobile posto in Comune di Prato di cui alla procedura.

Eventuali pertinenze

Non sono presenti pertinenze ad eccezione delle parti comuni condominiali.

Eventuali accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):

Non sono presenti di parti comuni e relativi diritti condominiali di locali condominiali.

3°QUESITO accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità.

Confrontando la descrizione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

catastale, è emersa l'esatta corrispondenza di quanto contenuto nell'atto di pignoramento in relazione ai dati catastali.
La sola differenza è che variando la planimetria catastale è cambiato il subalterno da subalterno 53 a subalterno 521.

4° QUESITO procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato, Comune di Prato, Territorio Servizi Catastali le unità immobiliari sono così rappresentate:

Appartamento piano 5°

Dall'analisi della documentazione catastale si è rilevato "la non esatta" corrispondenza tra quanto riportato in planimetria in atti e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, quindi è stata presentata all'Agenzia delle Entrare Ufficio Territoriale di Prato la nuova planimetria con procedura Docfa, (in quanto era presente una planimetria con la dicitura veranda ma in fase di sopralluogo è stato verificato che è una loggia) che ha portato alla soppressione del subalterno 53 costituendo il nuovo subalterno 512 e più precisamente:
Appartamento è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 60 particella 1320 subalterno 521 (ex subalterno 53), categoria A/2, classe 4, Via del Purgatorio n. 18 interno 19 piano 5°, vani 4, superficie catastale 63 mq. Totale escluse aree scoperte 59 mq., Rendita €. 454,48, giusta variazione catastale del del 23/01/2025 Pratica n. PO0002300 in atti dal 23/01/2025 (n. 2300.1/2025).

Elaborato planimetrico

E' stato aggiornato anche l'elaborato planimetrico dell'intero complesso, che è presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Prato Ufficio Provinciale del Territorio.

5° QUESITO indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Si riporta estratto cartografico del Piano Operativo del Comune di Prato in vigore alla data della perizia.

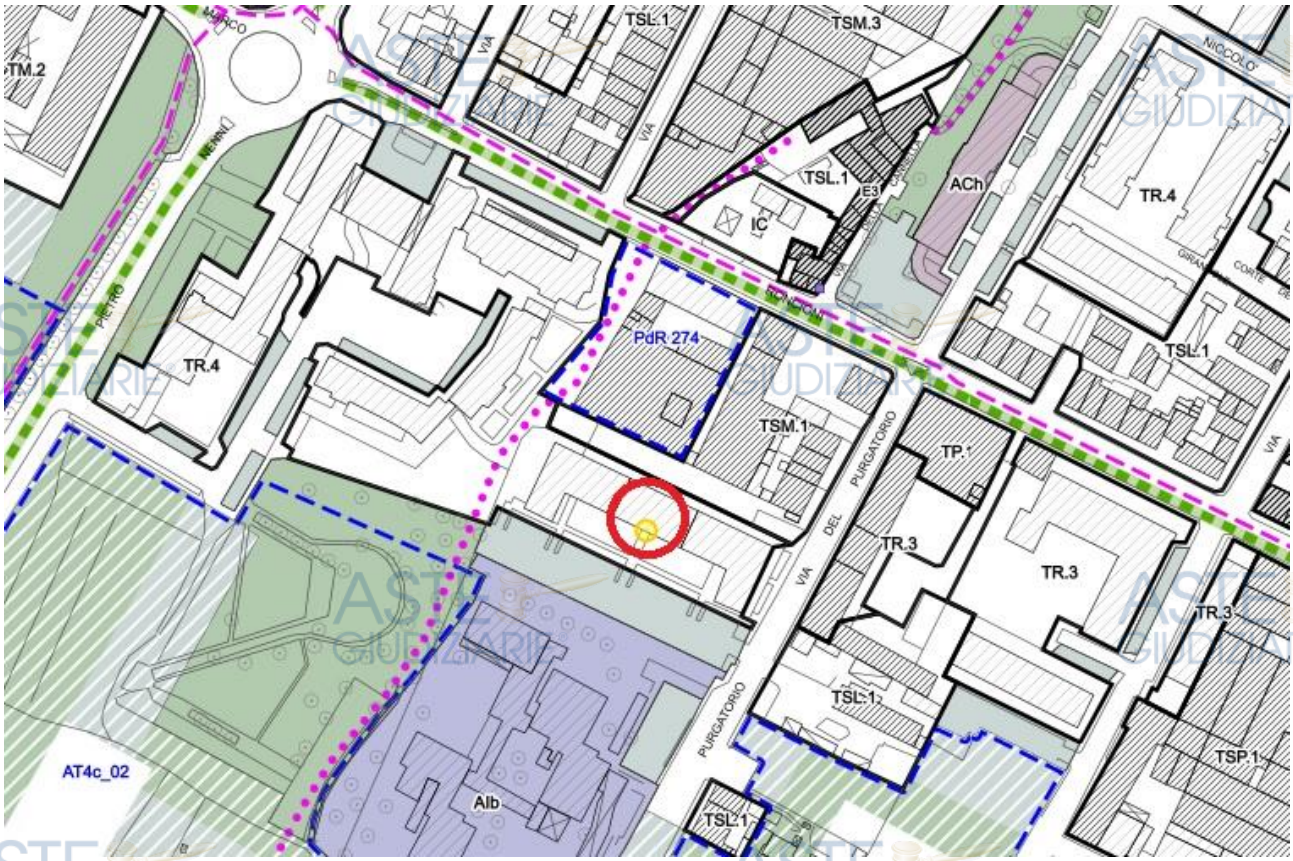
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

Per. Ind. Edile Luca Raffaelli
Geom. Daniele Viviani

PROGEO
STUDIO ASSOCIATO

Per. Ind. Edile Luca Raffaelli
Perito certificato UNI 11558-2014
Certificato EN.I.C. n° 00948
Livello Avanzato



L'immobile ricade:

UTOE 4c

Zona omogenea B

Art. 75 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: **TR.4**

6° QUESITO indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile oggetto della presente risulta essere stato edificato in forza della Concessione edilizia P.G. n. 29727 (Busta n. 429/1992) rilasciata in data 22 ottobre 1993, in esito all'istanza presentata in data 26 giugno 1992;

VIA Fosso del Masi, 44 – 59100 PRATO
TEL. 0574 590610 FAX. 0574 590610
Email progeo@studioprogeo.it
www.studioprogeo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

- Concessione edilizia a variante in corso d'opera P.G. n.ro 27389 (Busta n.ro 360/1996) rilasciata in data 6 febbraio 1997, in esito all'istanza presentata in data 21 maggio 1996, ai sensi dell'art.15 della Legge 47/1985;
- Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 4 febbraio 2000, in esito alla domanda di sanatoria art. 13 della Legge 47/85 P.G. n.ro 61156 (Busta n.ro 0H-714/1998) presentata in data 30 luglio 1998;
- Deposito del certificato di abitabilità e/o agibilità il data 19/10/2000 PG. n. 71545 Busta ABAG 71545/2000.

Dalla comparazione fra le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto rappresentato nei grafici ai permessi edilizi sopra citati, per l'appartamento sono state rilevate alcune difformità che devono essere sanate e precisamente:

- Piccoli spostamenti delle tramezzature interne e ispessimento delle murature della cucina;
- Spostamenti delle porte - finestre e delle finestre esterne che fronteggiano la loggia;
- Spostamenti delle aperture della loggia e minor spessore della muratura

Per poter rendere l'immobile commerciabile occorre depositare SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale Toscana n. 65 del 2024 e sue successive modifiche e integrazioni.

7° QUESITO dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti

Considerata la tipologia edificativa, la consistenza e la dislocazione interna dei vani non risulta possibile effettuare una vendita a lotti separati, bensì in un unico lotto.

8° QUESITO dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota

L'unità immobiliare è pignorata per il diritto di proprietà per l'intera quota del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx.

I beni oggetto di pignoramento risultano indivisibili per natura e consistenza.

L'unità immobiliare non riguarda né unità culturali né unità ponderali assegnate a contadini diretti coltivatori.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

9° QUESITO accertare se l'immobile è libero o occupato

A seguito di ricerca effettuata presso l'Agenzia della Entrate di Prato in data 10/10/2024 è emerso quanto segue:

Sull'appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 60 particella 1320 subalterno 521 (ex subalterno 53), categoria A/2, classe 4, Via del Purgatorio n. 18 interno 19 piano 5°, vani 4, superficie catastale 63 mq. Totale escluse aree scoperte 59 mq., Rendita €. 454,48, non sono presenti contratti di locazione in essere.

10° QUESITO ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non risulta applicabile al caso.

11° QUESITO indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Per vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Ipoteca giudiziale atto giudiziario (Decreto ingiuntivo) emesso dal Giudice di Pace di Prato (PO) il 01/06/2022 repertorio n. 419/2022 ed iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Prato in data 23/02/2023 al numero generale 2076 e al numero particolare 358 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxx a carico di xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxx.

Verbale di Pignoramento immobili atto Uff. Giud. Unep Tribunale di Prato del 29/03/2024 repertorio n. 648 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Prato in data 28/05/2024 al numero generale 5494 e al numero particolare 3942 a favore xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx C.F.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

xxxxxxxxxxxx a carico di xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxx, il diritto di proprietà per l'intero dell'immobile rappresentato al catasto fabbricati nel foglio di mappa 60 particella 1320 subalterno 53 (ora subalterno 521).

1. ISCRIZIONE del 23/02/2023 - Registro Particolare 358 Registro Generale 2076 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 419/2022 del 01/06/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxx a carico di xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxx.

2. TRASCRIZIONE del 28/05/2024 - Registro Particolare 3942 Registro Generale 5498 Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRATO Repertorio 648 del 29/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxx a carico di xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxx.

DIFFORMITA' URBANISTICO - CATASTALI

Dalla comparazione fra le risultanze del sopralluogo effettuato (rilievo stato attuale) e quanto rappresentato nei grafici ai permessi edilizi sopra citati, per l'appartamento sono state rilevate alcune difformità che devono essere sanate e precisamente:

- Piccoli spostamenti delle tramezzature interne e ispessimento delle murature della cucina;
- Spostamenti delle porte - finestre e delle finestre esterne che fronteggiano la loggia;
- Spostamenti delle aperture della loggia e minor spessore della muratura

Per poter rendere l'immobile commerciabile occorre depositare SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale Toscana n. 65 del 2024 e sue successive modifiche e integrazioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

Per la presentazione della SCIA in sanatoria le spese all'attualità sono le seguenti:

Art	Descrizione	Onorario, sanzioni e diritti di istruttoria	Importo totale
1	Onorario tecnico per rilievi, stesura grafici, presentazione SCIA in sanatoria	€. 2.000,00	€. 2.000,00
2	Sanzione amministrativa	€. 1.000,00	€. 1.000,00
3	Diritti di segreteria istruttoria Comune di Prato	€. 70,00	€. 70,00
		TOTALE	**€. 3.070,00**

Dall'analisi della documentazione catastale si è rilevato "la non esatta" corrispondenza tra quanto riportato in planimetria in atti e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, quindi è stata presentata all'Agenzia delle Entrare Ufficio Territoriale di Prato la nuova planimetria con procedura Docfa, (in quanto era presente una planimetria con la dicitura veranda ma in fase di sopralluogo è stato verificato che è una loggia) che ha portato alla soppressione del subalterno 53 costituendo il nuovo subalterno 512 e più precisamente:

Appartamento è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 60 particella 1320 subalterno 521 (ex subalterno 53), categoria A/2, classe 4, Via del Purgatorio n. 18 interno 19 piano 5°, vani 4, superficie catastale 63 mq. Totale escluse aree scoperte 59 mq., Rendita €. 454,48, giusta variazione catastale del del 23/01/2025 Pratica n. PO0002300 in atti dal 23/01/2025 (n. 2300.1/2025).

Elaborato planimetrico

E' stato aggiornato anche l'elaborato planimetrico dell'intero complesso, che è presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Prato Ufficio Provinciale del Territorio.

12° QUESITO accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

L'unità immobiliare risulta compresa in un condominio.

Il Complesso edilizio cui sono porzioni le unità oggetto della presente è amministrato dallo xxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxx nella persona del xxxxxxxxxxxxxx, il quale con nota del xxxxxxxxxxxxx ha comunicato che il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx non è in pari con i pagamenti condominiali e precisamente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

- Esercizio straordinario 2023 al 05/12/2024 .....€. 265,84
- Esercizio ordinario al 05/12/2024.....€. 6.700,57

Totale da versare alla data del 05/12/2024 €. 6.966,41

inoltre nella stessa nota precisa che non sono previsti lavori straordinari deliberati.

Non si rilevano diritti demaniali e/o usi civici.

13° QUESITO determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento

PROCEDIMENTO DI STIMA UTILIZZATO

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO – MARKET COMPARISON APPROACH (M.C.A.)

Il sottoscritto, al fine di attribuire un maggior grado di attendibilità alla valutazione, in primo luogo ha cercato di reperire informazioni recenti relative a beni immobili simili e/o assimilabili della stessa zona, tutti appartamenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto della presente valutazione.

Le informazioni reperite, estrapolate da trattative con agenzie immobiliari, eventuali atti di compravendita stipulati nel corso dell'ultimi anni, sono state poi utilizzare per sviluppare la valutazione secondo una delle metodologie descritte nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, ovvero il Market Comparison Approach (M.C.A.).

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

*(SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL **SOGGETTO**)*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE ATTUALI

strutture portante in elevazione	☒ Cemento armato	☒ Muratura	☐ Altro .....
solai	Laterizio		
murature perimetrali	Muratura di tamponamento		
divisori interni	Muratura di laterizio		
copertura	in parte a falde inclinate e in parte terrazze piane		
finitura prospetti	Mattoni facciavista e intonaco con tinteggiatura		
finitura divisori interni	Intonaco civile con tinteggiatura		
infissi esterni	Legno e vetro con avvolgibili in pvc		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

infissi interni	Legno
pavimenti e rivestimenti	pavimenti in gres porcellanato, pavimenti e rivestimenti del bagno in gres.

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE ATTUALI

riscaldamento	☒ **Si**	☐ No	☐ Altro	
garantito da	☒ **Caldaia autonoma**	☐ Centrale termica privata	☐ Centrale termica cond.	☐ Pompa di calore
alimentata da	☒ **Metano**	☐ G.P.L.	☐ Biomassa	☐ Elettricità
condizionamento	☒ **Si**	☐ No		
elettricità	☒ **Si**	☐ No		
telefono	☒ **Si**	☐ No		
fognatura	☒ **Scarichi collegati alla fognatura pubblica**	☐ Impianto di smaltimento privato		
A.P.E.	☐ **Si**	☒ Non è stata fornita	classe energetica	N.F.

ALTRE DOTAZIONI DEL FABBRICATO ATTUALI

portineria	☐ Si	☒ **No**
ascensore	☒ **Si**	☐ No
montacarichi	☐ Si	☒ **No**

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

tipologia	☐ lusso	☐ signorile	☒ **medio**	☐ economico	☐ popolare
condizioni statiche	☒ **normale**	☐ precaria			
stato conservativo	☐ buono	☒ **normale**	☐ mediocre		

CONSISTENZA DIMENSIONALE

Foglio di mappa 60 particella 1320 subalterno 521 (ex subalterno 53)

Tipologia superficie	Destinazione	Superficie lorda *(SEL)*		rapporti mercantili (a)	sup. commerciale	
Principale	Appartamento piano 5°	mq.	59,50	100%	mq.	59,50
Secondaria	Loggia piano 5°	mq.	14,55	40%	mq.	5,82
TOTALE SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE					**mq.**	**65,32**

(a) I rapporti mercantili superficiari sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti nelle transazioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

INDAGINE DI MERCATO

Dalle verifiche effettuate in loco, anche tramite verifica attraverso agenzie immobiliari operanti nella zona e le compravendite, ha rilevato una buona presenza di immobili aventi caratteristiche assimilabili a quello oggetto di stima.

Il complesso su cui sono porzioni gli immobili oggetto della presente è posto nel complesso denominato "xxxxxxxxxxxxxx", zona a media densità abitativa, realizzato mediante la demolizione di un complesso industriale negli ultimi anni del 1990 è sufficientemente servita da servizi pubblici e privati.

L'unità risulta ubicata nel Comune di Prato, fuori dalle mura cittadine, in una viabilità secondaria, il centro storico di Prato dista circa 1,0 km, la declassata è posta a circa 600 ml., il casello autostradale di Prato ovest della A11 a circa 5,5 km e il casello autostradale di Prato Est della A11 a circa 3,7 km

Il prezzo delle civili abitazioni tipo "Abitazioni civili" in stato normale, con riferimento alla zona del Comune di Prato, nella prima metà del 2024, è di circa €/mq. 2.000,00, in lieve diminuzione rispetto alla prima metà del 2023, rivelando così che il mercato immobiliare è in fase di contrazione.

Tali dati sono confermati anche dall'OMI, il quale riporta per il 1° semestre del 2024 i seguenti valori:

Valore di mercato

Abitazioni di tipo abitazioni civili - stato "normale"

- Min €/m² 1.450,00
- Max €/m² 1.800,00

CRITERI DI VALUTAZIONE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

modalità di calcolo	☒ **S.E.L.**	☐ S.I.L.	☐ S.I.N.	☐ S.I.M.

origine dei dati dimensionali	☒ **rilievo metrico**	☐ progetto	☐ plan. catastale	☐ libretto Do.C.Fa.
Rilevato dal	☐ committente	☐ tecnico incaricato	☒ **sottoscritto o da suo ausiliare**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

Per. Ind. Edile Luca Raffaelli
Geom. Daniele Viviani

PROGEO
STUDIO ASSOCIATO

Per. Ind. Edile Luca Raffaelli
Perito certificato UNI 11558-2014
Certificato EN.I.C. n° 00948
Livello Avanzato

BASE DI VALORE ADOTTATA

☒ **Valore di mercato**	☐ Valore di costo	☐ Valore di trasformazione	☐ Valore complementare	☐ Valore di sostituzione

LIMITI

Sulle unità oggetto della presente valutazione non sono stati rilevati limiti visibili e/o accertabili, ad eccezione delle opere edilizie precedentemente citate per le quali dovrà essere depositata SCIA a sanatoria con aggravio di spese di circa €. 3.070,00.
Inoltre per le spese condominiali ordinarie e straordinarie, esiste un debito alla data del 05/12/2024 nei confronti del condominio pari a €. 6.966,41.

ASSUNZIONI

"fatti, condizioni e/o situazioni che influiscono sull'oggetto da valutare, la verifica dei/delle quali può non essere possibile e/o necessaria, quanto dichiarato, deve essere accettato ai fini della comprensione della valutazione." (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, capitolo 11, punto 2.5)

Per la valutazione dell'unità immobiliare, è stato applicato il metodo del confronto di mercato MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) avendo rilevato immobili simili, posti nelle vicinanze del cespite immobiliare oggetto di valutazione, che sono stati compravenduti e/o oggetto di vendita presso le immobiliari precisamente:
Sono stati rilevati vari atti di compravendita di immobili simili a quello oggetto di valutazione, scartato gli atti con prezzo più basso e quello con prezzo più alto, il sottoscritto ha ritenuto compatibili per la valutazione in oggetto (per ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche) le due compravendite sotto riportate.

VIA Fosso del Masi, 44 – 59100 PRATO
TEL. 0574 590610 FAX. 0574 590610
Email progeo@studioprogeo.it
www.studioprogeo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

Per. Ind. Edile Luca Raffaelli
Geom. Daniele Viviani

PROGEO
STUDIO ASSOCIATO

Per. Ind. Edile Luca Raffaelli
Perito certificato UNI 11558-2014
Certificato EN.I.C. n° 00948
Livello Avanzato

COMPARABILI		
	Immobile di confronto A	**Immobile di confronto B**
Prezzo e caratteristiche		
Ubicazione	Prato (PO), Via del Purgatorio n. 18, piano 4°	Prato (PO), Via del Purgatorio n. 16, piano terreno
Prezzo totale (€.)	€. 155.000,00	€. 180.000,00
Data	12/06/2023	01/07/2024
Consistenza SEL)	mq. 69,89	mq. 84,73
Tipologia	Appartamento di tre vani, cucinotto oltre servizio e loggia.	Appartamento di tre vani compreso angolo cottura oltre servizio, loggia e giardino
Fonte	Atto di compravendita del 12/06/2023 notaio Gaia Nardone Rep.8377	Atto di compravendita del 01/07/2024 notaio Gaia Nardone Rep.10020

VIA Fosso del Masi, 44 – 59100 PRATO
TEL. 0574 590610 FAX. 0574 590610
Email progeo@studioprogeo.it
www.studioprogeo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' DI STIMA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE	Esec. 47/2024

N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	STATO DI MANUTENZIONE EDIFICIO	Normale
											NOTE	
1	60	1320	521		A/2	4	4 vani	€ 454,48	5	Normale	Appartamento	
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												
20												
21												
22												
23												
24												
25												

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI	Modalità di rilievo	Rilievo diretto	RAPPORTO DI VALUTAZIONE	Esec. 47/2024

N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	DESTINAZIONE												TOTALE
					UNITA' PRINCIPALE	VERANDA	LOGGIA	TERRAZZO		e	AUTORIMESSA	GIARDINO	h	i	l	m	
						RAPPORTI MERCANTILI											
						60%	40%	25%				10%					
1	60	1320	521	Appartamento	59,50		14,55										65,32
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17																	
18																	
19																	
20																	
21																	
22																	
23																	
24																	
25																	
TOTALE					60	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Prezzi	RAPPORTO DI VALUTAZIONE	Esec. 47/2024

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI

Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima
Fonte di mercato		Atto	Atto	1
Nominativo / repertorio		del 12/06/2023 notaio Gaia Nardone Rep.8377	del 01/07/2024 notaio Gaia Nardone Rep.10020	
Comune		Prato	Prato	Prato
Indirizzo		Via del Purgatorio n. 18	Da Mlik the / Oggetto 5 neu / Ricevu 09: 37 / Dimension 130 KB	Via del Purgatorio n. 18
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato
Prezzo di mercato (euro)		€ 155.000,00	€ 180.000,00	
Data (mesi)		21	9	
Livello di piano (n)		4	0	5
Superficie principale (mq)		61,5	64,0	60
Superfici secondarie				
VERANDA	60%	3		
LOGGIA	40%	17,0	22	15
TERRAZZO	25%			
0	0%			
e	0%			
AUTORIMESSA	0%			
GIARDINO	10%		125	
h	0%			
i	0%			
l	0%			
m	0%			
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed.	Equivalente	Equivalente	Normale
	In.	Migliore	Migliore	Normale
Superficie commerciale		70,10	85,05	65,32

Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA

s=saggio annuale di variazione dei prezzi		-1%
i=livello di piano		1%
Prezzo medio di mercato €/mq		€ 2.000,00
Prezzo area esterna		€ -
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	1.400	€ 1.400,00
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		condominio >10 u.i
Criterio di misurazione		SEL

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 155.000,00	€ 180.000,00
Data (mesi)	€ 129,17	€ 150,00
Livello di piano	€ 1.550,00	€ 1.800,00
Superficie principale (mq)	€ 2.116,40	€ 2.116,40
Superficie esterna (mq)	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 457,00	€ 457,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 8.687,00	€ 8.687,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 155.000,00	€ 180.000,00
Data (mesi)	-€ 2.712,50	-€ 1.350,00
Livello di piano	€ 1.550,00	€ 9.000,00
Superficie principale (mq)	-€ 10.116,40	-€ 41.756,61
Superficie esterna (mq)		
Stato di manutenzione edificio (€)		
Stato di manutenzione interna (€)	-€ 8.687,00	-€ 8.687,00
Prezzo corretto	**€ 135.034,10**	**€ 137.206,39**
Peso comparabile (%)	50%	50%

VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE		**€ 136.000**
DIVERGENZA PERCENTUALE (%)		1,61%
PREZZO MEDIO UNITARIO	(stima monoparametrica)	€ 2.082,06
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		4,10%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE | **Esec. 47/2024**

N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 2.082,06			
	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE	
								K1 PIANO	K2 MANUT.	K3 RIPRISTINO	K4 DIMENS.				
1	60	1320	521	A/2	Appartamento	5	Normale	1,00	1,00	1	1	€ 2.082,06	65,32	€ 136.000,00	
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
23															
24															
25															
TOTALE														**€ 136.000,00**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

21°*QUESITO provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione.*

Per l'appartamento in oggetto NON RISULTA depositata l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

RISULTATI DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

I risultati dell'elaborazione, rappresentati nella tabella MCA Allegata è rappresentata di un indice di divergenza del 1,61%, *mi inducono a ritenere* ***i seguenti più probabili valori di mercato (MCA)****:*

VALORE COMMERCIALE APPARTAMENTO (come da tabella MCA allegata)	€. 136.000,00
DEPREZZAME0NTO PER PRESENTAZIONE PRATICA SCIA IN SANATORIA	€. 3.070,00
DEPREZZAMENTO VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI -10%	€. 13.600,00
VALORE DI STIMA FINALE	€. 119.330,00
VALORE DI STIMA FINALE ARROTONDATO	**€. 119.000,00**

Pertanto si indica il seguente valore di stima complessivo appartamento e cantina

VALORE FINALE COMPLESSIVO €. 119.000,00

(Centosedicimila,00)

CONCLUSIONI

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

-la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

-le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

-il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

-il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

-il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

-il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;

-il valutatore ha visitato e rilevato personalmente la proprietà;

-nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione reperita dal sottoscritto (salvo diversamente specificato);

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario.

La presente è stata redatta come da incarico assegnato, rispondendo ai quesiti ed allegando la documentazione richiesta e ad essi relativa.

Rimanendo a disposizione per varie ed eventuali inerenti la presente.

Prato il 07/03/2025

Perito Edile Luca Raffaelli

VIA Fosso del Masi, 44 – 59100 PRATO
TEL. 0574 590610 FAX. 0574 590610
Email progeo@studioprogeo.it
www.studioprogeo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

Direzione Provinciale di Prato
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2025

Dati della richiesta	**Comune di PRATO (Codice:G999)**
	Provincia di PRATO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 60 Particella: 1320 Sub.: 521**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 23/01/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**60**	**1320**	**521**			**A/2**	**4**	**4 vani**	**Totale: 63 m² Totale:esluse aree scoperte**: 59 m²**	**Euro 454,48**	DEMOLIZIONE PARZIALE del 23/01/2025 Pratica n. PO0002300 in atti dal 23/01/2025 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 2300.1/2025)

Indirizzo	VIA DEL PURGATORIO n. 18 Interno 19 Piano 5				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G999 - Foglio 60 - Particella 1320

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/01/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1

DATI DERIVANTI DA	Atto del 07/12/2004 Pubblico ufficiale GRECO GIUSEPPE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 331359 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9515.1/2004 Reparto PI di PRATO in atti dal 27/12/2004

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2025

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/10/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**60**	**1320**	**53**			**A/2**	**4**	**4 vani**	**Totale: 71 m² Totale:esluse aree scoperte**: 71 m²**	**Euro 454,48**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/10/2018 Pratica n. PO0042400 in atti dal 03/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13836.1/2018)

Indirizzo	VIA DEL PURGATORIO n. 18 Piano 5				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**60**	**1320**	**53**			**A/2**	**4**	**4 vani**	**Totale: 71 m² Totale:esluse aree scoperte**: 71 m²**	**Euro 454,48**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA DEL PURGATORIO n. 10 Piano 5				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**60**	**1320**	**53**			**A/2**	**4**	**4 vani**		**Euro 454,48**	VARIAZIONE del 04/04/2003 Pratica n. 41024 in atti dal 04/04/2003 COSTRUZIONE DI VERANDA (n. 1394.1/2003)

Indirizzo	VIA DEL PURGATORIO n. 10 Piano 5				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2025

Annotazioni	-classamento e rendita validati

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/03/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**60**	**1320**	**53**			**A/2**	**4**	**3,5 vani**		**Euro 397,67 L. 770.000**	COSTITUZIONE del 22/03/1996 in atti dal 19/06/1998 P.S. ART.14 LEGGE 449/97 (n. 36214.1/1996)

Indirizzo	VIA DEL PURGATORIO Piano 5				
Notifica		**Partita**	1067555	**Mod.58**	62005
Annotazioni	di stadio: scheda 36263/96				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 23/01/2025
DATI DERIVANTI DA	Atto del 07/12/2004 Pubblico ufficiale GRECO GIUSEPPE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 331359 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9515.1/2004 Reparto PI di PRATO in atti dal 27/12/2004		

Situazione degli intestati dal 07/05/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 07/12/2004
DATI DERIVANTI DA	Atto del 07/05/2003 Pubblico ufficiale LOPS ANDREA Sede PRATO (PO) Repertorio n. 289572 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3635.1/2003 Reparto PI di PRATO in atti dal 15/05/2003		

Situazione degli intestati dal 16/07/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 07/05/2003
DATI DERIVANTI DA	Atto del 16/07/1996 Pubblico ufficiale LOPS Sede PRATO (PO) Repertorio n. 195893 - PU Sede PRATO (PO) Registrazione n. 1066 registrato in data 26/07/1996 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 21172.1/1996 - Pratica n. 86246 in atti dal 27/09/2001		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

Direzione Provinciale di Prato
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2025

Situazione degli intestati dal 22/03/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' fino al 16/07/1996
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 22/03/1996 in atti dal 19/06/1998 P.S.ART.14 LEGGE 449/97 (n. 36214.1/1996)		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: RAFFAELLI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Prato

Dichiarazione protocollo n. PO0002300 del 23/01/2025

Comune di Prato

Via Del Purgatorio civ. 18

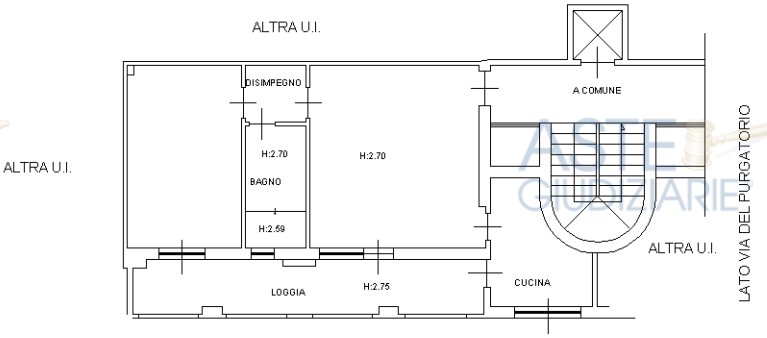
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 60
Particella: 1320
Subalterno: 521

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. N. [redacted]

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

PIANTA PIANO QUINTO



NORD

Ultima planimetria in atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2025 - Comune di PRATO(G999) - < Foglio 60 - Particella 1320 - Subalterno 521 >
Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: a15bed86dbe7964b552b58c43f3dd83