



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE DI PRATO

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 97/2024 R.G.

CUSTODE ISVEG S.R.L. DI PRATO

ESPERTO ESTIMATORE GEOM. SCARPI ALDO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

DIRITTO REALE	Piena proprietà
DESCRIZIONE IMMOBILE	<p>la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari condominiali poste in Comune di Prato via Medaglie d'oro n. 3, e precisamente:</p> <p>a) appartamento di civile abitazione, interno 2, posto al piano terreno del gruppo scale condominiale centrale del fabbricato, sulla destra dello spazio aperto di accesso condominiale e delle scale stesse, composto da cucina-pranzo, tre camere, disimpegno, bagno e terrazza chiusa con veranda;</p> <p>b) locale ad uso autorimessa della superficie catastale di circa metri quadri 11 (undici), con piccolo resede antistante della superficie di circa metri quadri 7,50 (sette virgola cinquanta), posto sul dietro del fabbricato, identificato con il numero civico 5/1, fronteggiante la facciata posteriore dell'appartamento stesso e separato da esso da una striscia di terreno destinata a passaggio condominiale.</p> <p>c) locale ad uso autorimessa della superficie catastale di circa metri quadri 11 (undici), con piccolo resede antistante della superficie di circa metri quadri 7,50 (sette virgola cinquanta), posto sul dietro del fabbricato, identificato con il numero civico 5/2, fronteggiante la facciata posteriore dell'appartamento stesso e separato da esso da una striscia di terreno destinata a passaggio condominiale.</p> <p>confini dell'appartamento di cui alla lettera a): parti</p>



	<p>condominiali su tre lati, proprietà salvo se altri;          confini dell'autorimessa di cui alla lettera b): parti condominiali su due lati, autorimessa di cui alla lettera c), salvo se altri;          confini dell'autorimessa di cui alla lettera c): parti condominiali su due lati, autorimessa di cui alla lettera b), salvo se altri;</p>
<p>ESTREMI CATASTALI</p>	<p>Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, le unità immobiliari descritte risultano rappresentate al foglio 23, con i seguenti dati: particella 680 subalterno 5001, categoria A/3, classe 1, vani 6, R.C. euro 387,34, giusta denuncia di variazione di toponomastica del 28 maggio 2013 protocollo n. PO0048279 in atti dal 28 maggio 2013 (n. 25789.1/2013), quanto all'appartamento di cui alla lettera a);          particella 2826 subalterno 400, graffata alla particella 3049, categoria C/6, classe 3, mq. 11, R.C. euro 52,27, giusta denuncia di variazione di toponomastica del 28 maggio 2013 protocollo n. PO0048280 in atti dal 28 maggio 2013 (n.25790.1/2013), quanto all'autorimessa di cui alla lettera b);          particella 2826 subalterno 401, graffata alla particella 3048, categoria C/6, classe 3, mq. 11, R.C. euro 52,27, giusta denuncia di variazione di toponomastica del 28 maggio 2013 protocollo n. PO0048281 in atti dal 28 maggio 2013 (n. 25791.1/2013), quanto all'autorimessa di cui alla lettera c).          La planimetria dell'appartamento (di cui alla lettera a) è stata depositata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato – Territorio, Servizi Catastali, giusta denuncia di variazione toponomastica frazionamento del 7 dicembre 1987 protocollo n. 98353 in atti dal 3 novembre 2003 (n.90502.1/1987).          La planimetria dell'autorimessa (di cui alla lettera b) è stata depositata, all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato – Territorio, Servizi Catastali, giusta denuncia</p>

	<p>di unità afferenti edificate su aree di corte del 7 dicembre 1987 protocollo n. 98357 in atti dal 3 novembre 2003 (n. 90503.1/1987).</p> <p>La planimetria dell'autorimessa (di cui alla lettera c) è stata depositata, all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato – Territorio, Servizi Catastali, giusta denuncia di unità afferenti edificate su aree di corte del 7 dicembre 1987 protocollo n. 98359 in atti dal 3 novembre 2003 (n. 90504.1/1987).</p>
<p>ESTREMI URBANISTICI</p>	<p>Da un punto di vista urbanistico-edilizio, in rapporto soprattutto alla Legge n° 47/85 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, come modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n° 301 (Testo Unico dell'Edilizia), nonché a loro successive modifiche ed integrazioni, le unità immobiliari oggetto di stima sono state edificate anteriormente al primo settembre 1967.</p> <p>Ai sensi della vigente normativa urbanistico edilizia, che relativamente all'edificio in Comune di Prato via Medaglie d'oro, di cui sono parte le unità immobiliari oggetto, in data 24 luglio 1986, protocollo numero 57.540, numero d'ordine 20.881, è stata presentata al Comune di Prato domanda di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85, relativa alla chiusura del terrazzo con una veranda e all'ampliamento del locale autorimessa, con il pagamento dell'intera oblazione dovuta di Lire 100.000 (centomila lire), oltre a lire 8.000 (ottomila lire) di maggiorazione per ritardato pagamento come meglio risulta dalla ricevute di pagamento della pratica di condono (vedi allegato).</p> <p>Che la concessione edilizia in sanatoria finale non è stata ancora rilasciata, ma la pratica è completa ed in data 18</p>

novembre 1989, con protocollo n. 50.260 e protocollo n. 50272

il signor Martinuzzi Nello, dante causa degli attuali venditori, ha comunicato al Comune di Prato l'intenzione di avvalersi della procedura del silenzio assenso ai sensi dell'art.35, comma 12, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Lo scrivente precisa che per il rilascio del condono edilizio di cui sopra occorrerà pagare i diritti di segreteria al Comune di Prato che all'attualità ammontano a €200,00 oltre la marca da bollo da €16,00;

che gli immobili oggetto del condono edilizio di cui sopra non sono soggetti ad alcuno dei vincoli previsti dall'articolo 32, terzo comma, della legge 47/85;

Lo scrivente precisa che dalla ricerche effettuate gli immobili sono privi del certificato di abitabilità/agibilità.

che successivamente a tale data, gli immobili non sono stati oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione, autorizzazione, permesso a costruire, denuncia di inizio attività o altro titolo abilitativo ad eccezione

per l'appartamento, della pratica edilizia attività libera dell'11/02/2017 n.26.447 di P.G. per manutenzione straordinaria per demolizione di muro di tramezzo non portante tra la cucina e l'altra stanza, rifacimento cucina e bagno e parte dell'impianto elettrico

Da un confronto con lo stato dei luoghi ed i titoli abilitativi per l'appartamento sono emerse le seguenti difformità:

1) è stato demolito il ripostiglio inglobandolo nel vano cucina-pranzo.

Lo scrivente precisa che lo stato attuale presentava anche una parte della demolizione come muratura portante che oggi non esiste più. Pertanto sarà opportuno che il futuro aggiudicatario esegua dei saggi per verificare se è stato demolito anche una parte di muratura portante;

2) sono stati realizzati dei controsoffitti in cartongesso di

	<p>arredo nel vano cucina – pranzo e nel disimpegno.</p> <p>Tuttavia le difformità sopra descritte sono sanabili con una pratica edilizia cila in sanatoria soggetta alla sanzione di €1.000,00 per le tramezzature demolite, mentre se da un controllo eseguito con dei saggi risultasse che una porzione di muratura portante è stata demolita senza presentare la dovuta pratica al Genio Civile di Prato sarà necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi oppure, qualora ci fossero le condizioni, di eseguire le opere di adeguamento presentando la pratica al Genio Civile.</p> <p>Oltre alla sanzione si considerano anche le spese tecniche in €1.200,00 e €70,00 per diritti di segreteria.</p> <p>In via prudenziale si considerano a corpo anche le eventuali spese presunte di ripristino delle opere strutturali relative alla demolizione della muratura portante in complessivi €3.000,00. Inoltre si deve considerare anche lo smaltimento delle lastre di cemento amianto presenti sulla copertura delle autorimesse e la posa in opera di lastre ondulate in cemento ecologico esente da amianto rinforzato mediante fibre di armatura in polivinilalcol PVA e fibre organiche naturali non tossiche per l'uomo e l'ambiente.</p> <p>Si quantifica la spesa complessiva presunta in €5.600,00</p>
PREZZO A BASE D'ASTA	<b>€ 141.000,00</b>
AVVISI AI COMPROPRIETARI E AI CREDITORI ISCRITTI	<p>Avvisi ai proprietari eseguiti il 20/11/24 – 26/11/24</p> <p>Avvisi al creditore iscritto eseguiti il 20/11/24 – 26/11/24</p>
STATO OCCUPAZIONALE	<p><b>X- DA DEBITORI/ FAMIGLIA</b>      O – TERZI CON TITOLO</p> <p>O – TERZI SENZA TITOLO              O - LIBERO</p>