



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geom. Daniele Bacci, libero professionista, con studio in Prato, Via Mozza sul Gorone n° 1/G, su incarico del Dott. Saverio Carlesi, nato a Prato (Po) il 26/09/1959 e residente a Prato in Via Papa Giovanni XXIII n° 19, in qualità di Legale Rappresentante della

con sede in Prato (Po), di stimare il valore commerciale, nonché le conformità urbanistiche e catastali, degli immobili ubicati nel Comune di Prato di seguito descritti, ha espletato la stima anzidetta nel seguente modo:

- ✓ Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima;
- ✓ Reperimento degli atti catastali inerenti gli immobili;
- ✓ Reperimento degli atti urbanistici inerenti gli immobili;
- ✓ Ricerca di mercato per l'individuazione dei prezzi al metro quadro;
- ✓ Stima degli immobili.

PERTANTO

Descrizione degli immobili

Per una migliore comprensione della presente perizia è necessaria una breve descrizione degli immobili oggetto della stessa, premesso che gli stessi fanno tutti parte di un complesso condominiale denominato "I Lecci" e più precisamente dei lotti n° 1 e n° 2:

A) Unità immobiliare ad uso ufficio, ubicata in Prato, Via Alcide De Gasperi n° 25, al piano primo del lotto n° 1, con accesso dal vano scala "H", e più precisamente la prima a destra per chi sbarca dalle scale condominiali a detto piano, composta da un unico vano, un disimpegno, un w.c., per complessivi mq. 129,00 circa, oltre un terrazzo di mq. 10,76

circa.

Si precisa che il vano unico, destinato ad ufficio, di detta unità immobiliare è in realtà suddiviso in più uffici con delle pareti attrezzate le quali non saranno conteggiate nella stima dell'immobile. L'immobile nel complesso si presenta ben mantenuto e privo di difetti evidenti.

B) Unità immobiliare ad uso garage, ubicata in Prato, Via Alcide De Gasperi snc, al piano interrato del lotto n° 1, con accesso dalla rampa carrabile condominiale, e più precisamente quella contraddistinta dal n° 19 a detto piano, composta da un unico vano, per complessivi mq. 20,00 circa. Il garage necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

C) Unità immobiliare ad uso garage, ubicata in Prato, Via Alcide De Gasperi snc, al piano interrato del lotto n° 1, con accesso dalla rampa carrabile condominiale, e più precisamente quella contraddistinta dal n° 20 a detto piano, composta da un unico vano, per complessivi mq. 20,00 circa. Il garage necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

D) Unità immobiliare ad uso garage, ubicata in Prato, Via Alcide De Gasperi n° 61, al piano interrato del lotto n° 2, con accesso dalla rampa carrabile condominiale, e più precisamente quella contraddistinta dal n° 18 a detto piano, composta da un unico vano, per complessivi mq. 24,00 circa. Si precisa che sulla porta di accesso di detto garage si legge il n° 8 ma essendo i successivi contrassegnati dai numeri 19 e 20 si evince che il numero sia stato parzialmente cancellato e che sia corretto il n° 18. Il garage necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Dati catastali

Dalle ricerche catastali è emerso quanto segue:

Catastalmente i beni risultano censiti e giustamente intestati, al N.C.E.U. del Comune di Prato e più precisamente

- Il bene al punto A) risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Prato e distinto nel Foglio di mappa n° 65 dalla particella n° 688, subalterno n° 37, categoria A/10, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 129,00 e rendita €. 1.719,80. Si precisa che la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi e che pertanto dovrebbe essere presentata una nuova denuncia di variazione catastale per corretta rappresentazione grafica;
- Il bene al punto B) risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Prato e distinto nel Foglio di mappa n° 65 dalla particella n° 688, subalterno n° 126, categoria C/6, classe 6, consistenza/superficie catastale mq. 20,00 e rendita €. 151,84;
- Il bene al punto C) risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Prato e distinto nel Foglio di mappa n° 65 dalla particella n° 688, subalterno n° 127, categoria C/6, classe 6, consistenza/superficie catastale mq. 20,00 e rendita €. 151,84;
- Il bene al punto D) risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Prato e distinto nel Foglio di mappa n° 65 dalla particella n° 686, subalterno n° 93, categoria C/6, classe 6, consistenza/superficie catastale mq. 32,00 e rendita €. 242,94.

Provenienza

- L'immobile di cui al punto A) è pervenuto all'attuale proprietà con atto di compravendita a rogito del Dott. Renato D'ambra, Notaio in Prato, repertorio n° 24875, fascicolo n° 3487, registrato a Prato il 13 Gennaio

2000 al n° 102 Vol. 2 e trascritto a Prato il 18 Gennaio 2000 al n° 286 di registro particolare;

- Gli immobili di cui ai punti B) e C) sono pervenuti all'attuale proprietà con atto di compravendita a rogito del Dott. Renato D'ambra, Notaio in Prato, repertorio n° 24878, fascicolo n° 3489, registrato a Prato il 13 Gennaio 2000 al n° 104 Vol. 2 e trascritto a Prato il 18 Gennaio 2000 al n° 288 di registro particolare;

- L'immobile di cui al punto D) è pervenuto all'attuale proprietà con atto di compravendita a rogito del Dott. Renato D'ambra, Notaio in Prato, repertorio n° 24876, fascicolo n° 3488, registrato a Prato il 13 Gennaio 2000 al n° 103 Vol. 2 e trascritto a Prato il 18 Gennaio 2000 al n° 287 di registro particolare.

Dati urbanistici

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio generale del Comune di Prato è emerso che il fabbricato condominiale, di cui fanno parte gli immobili oggetto di perizia, è stato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia P.G. n° 19276 del 29 Ottobre 1975, Busta n° 640/75, rilasciata in data 21 Aprile 1979 e ritirata in data 23 aprile 1979;
- Variante in Corso d'Opera P.G. n° 25299 del 23 Ottobre 1980, Busta n° 721/80, rilasciata in data 30 Maggio 1983 e ritirata in data 15 Giugno 1983;
- Variante in Corso d'Opera P.G. n° 702 del 11 Gennaio 1982, Busta n° 6/82, rilasciata in data 28 Luglio 1983 e ritirata in data 3 Agosto 1983;
- Variante in Corso d'Opera P.G. n° 27434 del 31 Ottobre 1983, Busta n° 760/83, rilasciata in data 22 Marzo 1984 e ritirata in data 31 Marzo 1984;



- Deposito Certificato di Agibilità P.G. n° 32985 del 13 Maggio 1999, Busta n° ABAG-32985-1999 inerente, tra le altre, l'unità immobiliare al punto A);
- Deposito Certificato di Abitabilità P.G. n° 32982 del 13 Maggio 1999, Busta n° ABAG-32982-1999 inerente, tra le altre, le unità immobiliari ai punto B) e C);
- Deposito Certificato di Abitabilità P.G. n° 55356 del 5 Agosto 1999, Busta n° ABAG-55356-1999 inerente, tra le altre, l'unità immobiliare al punto D).

Non risultano essere stati fatti ulteriori interventi edilizi sugli immobili oggetto di perizia.

Si precisa che le unità immobiliari di cui ai punti A) e D), per essere compravendute, dovranno essere oggetto di sanatoria edilizia per le differenze riscontrate tra l'ultima pratica edilizia presentata e lo stato attuale dei luoghi. Trattandosi di opere interne, si presume che tali difformità possano essere sanate con un'attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. n° 65 del 10/11/2014.

Per l'unità immobiliare di cui al punto A) si precisa inoltre che quanto sopra specificato vale a condizione che siano smontate le pareti attrezzate sopra citate, in quanto non è accertabile oggi la possibilità di sanare anche questa situazione visto che si renderebbe necessaria una più attenta valutazione in merito alle norme edilizie ed igienico sanitarie ad oggi non richiesta.

Individuazione del valore di mercato

Dalla ricerca di mercato presso Agenzie Immobiliari operanti nella zona

limitrofa agli immobili, dalla consultazione di riviste del settore, dalla consultazione dell'O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare) e dall'esperienza dello scrivente è emerso quanto segue:

per gli immobili sopra descritti si può stabilire che il più probabile prezzo di mercato, alla data odierna, possa essere stimato in circa € 1.000,00 al metro quadro per quanto concerne l'immobile al punto A), ovvero l'ufficio, ed in circa € 500,00 al metro quadro per gli immobili agli altri punti, ovvero i garage.

Stima del valore di mercato degli immobili

Visti i precedenti punti si può effettuare la stima degli immobili:

- Immobile al punto A)

Ufficio mq. 129,00 x €/mq. 1.000,00 = €. 129.000,00

Terrazza mq. 10,76 x €/mq. 300,00 = €. 3.228,00

Totale €. 132.228,00

- Immobile al punto B)

Garage mq. 20,00 x €/mq. 500,00 = €. 10.000,00

Totale €. 10.000,00

- Immobile al punto C)

Garage mq. 20,00 x €/mq. 500,00 = €. 10.000,00

Totale €. 10.000,00

- Immobile al punto D)

Garage mq. 24,00 x €/mq. 500,00 = €. 12.000,00

Totale €. 12.000,00

per un totale di €. 164.228,00

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato, li 2 Agosto 2016

F.to

Geom. Daniele Bacci

Allegati:

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali degli immobili;
- Documentazione urbanistica;
- Documentazione fotografica.

VERBALE DI GIURAMENTO

REG. 3475/2016

L'anno 2016 (duemilasedici) e questo dì ^(quattro) 4 (due) del mese di Agosto, in Prato.

Davanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario si è presentato il Geom. Daniele Bacci, della cui identità personale il sottoscritto è certo, ed ha chiesto di asseverare con giuramento la perizia che precede.

Io Cancelliere ho ricordato al comparente i vincoli morali e religiosi che comporta un giuramento, nonché le pene stabilite dalla Legge contro chi giura il falso.

Dopodiché il Geometra Daniele Bacci ha giurato pronunciando la formula:

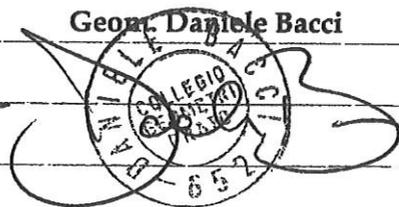
"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO NELLE OPERAZIONI AFFIDATEMI, A SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA"

L. Funzionario Giudiziario Il Tecnico incaricato

Geom. Daniele Bacci



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dot. Alessandro Neri





Visura per soggetto
 limitata ad un comune
 Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2016

Dati della richiesta
 Denominazione: Terreni e Fabbricati siti nel comune di PRATO (Codice: G999) Provincia di PRATO

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PRATO(Codice G999) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		65	688	37			A/10	5	4,5 vani	Totale: 129 m ²	Euro 1.719,80 L. 3.330.000	VIALE ALCIDE DE GASPERI n. 25 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N. 1
 DATI ANAGRAFICI
 CODICE FISCALE
 DIRITTI E ONERI REALI
 (1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/1999 Trascrizione n. 286.1/2000 in atti dal 18/05/2000 (protocollo n. 4948) Repertorio n.: 24875 Rogante: DOTT. RENATO D'AMBRA Sede: PRATO Registrazione: Prot. n.3774/0 COMPRA VENDITA



0 1 13 142300 507 1

0 1 13 142300 508 2

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2016

2. Unità Immobiliari site nel Comune di PRATO(Codice G999) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		65	686	93			C/6	6	32 m ²	Totale: 32 m ²	Euro 242,94 L. 470.400	VIALE ALCIDE DE GASPERI piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/1999 Trascrizione n. 287.1/2000 in atti dal 18/05/2000 Repertorio n.: 24876 Rogante: DOTT. RENATO D'AMBRA Sede: PRATO Registrazione: Sede: Prot. n.3774/0 COMPRA VENDITA			

3. Unità Immobiliari site nel Comune di PRATO(Codice G999) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		65	688	126			C/6	6	20 m ²	Totale: 20 m ²	Euro 151,84	VIALE ALCIDE DE GASPERI piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		65	688	127			C/6	6	20 m ²	Totale: 20 m ²	Euro 151,84	VIALE ALCIDE DE GASPERI piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2016

Direzione Provinciale di Prato
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Immobile 2: Annotazione: di stadio: scheda 38043/82
Notifica: PO0059929/2010

Totale: m² 40 Rendita: Euro 303,68

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DOCUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/1999 Trascrizione n. 288.1/2000 in atti dal 18/03/2000 Repertorio n.: 24878 Rogante: DOTT. RENATO D'AMBRA Sede: PRATO		
Registrazione: Sede: Prot. n.3774/0 COMPRAVENDITA			

Totale Generale: vani 4,5 m² 72 Rendita: Euro 2.266,42
Unità immobiliari n. 4 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



47
ARIO
407



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

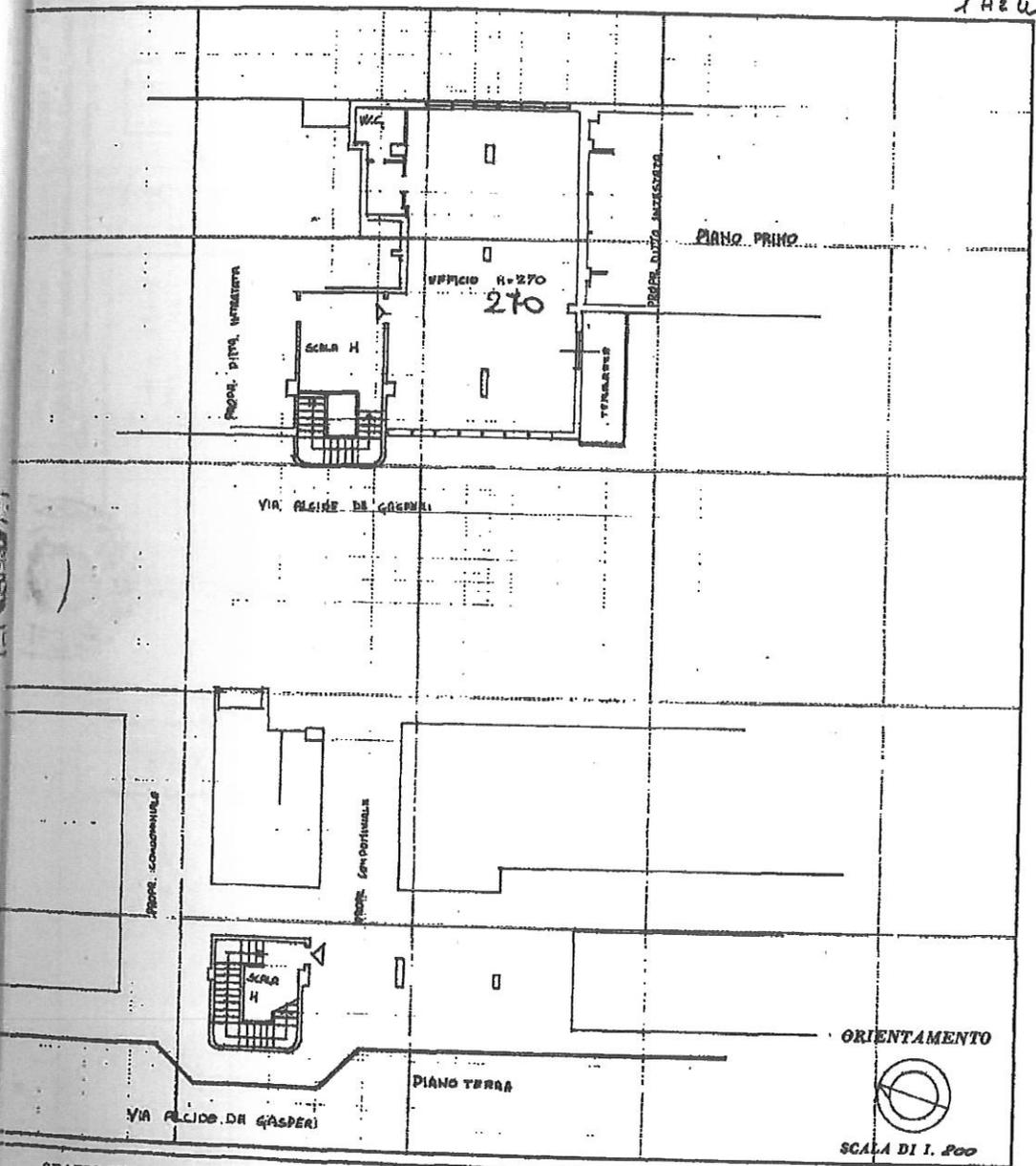
(R. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1950, N. 665)

Località dell'immobile situato nel Comune di PRATO Via ALCIDE DE GASPERI

SOCIETA' ALCAPI IMMOBILIARE "ILLECCI" S.R.L. C.F. 01548220588

in base alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE

1 H 2 U



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

3.12.82
 Foglio **65**
 Partic. **688**
 Sub **37**
 Accessori
 Partita **27831**

Compilata dal ARCH. ALBERTO PRIMI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di FIRENZE

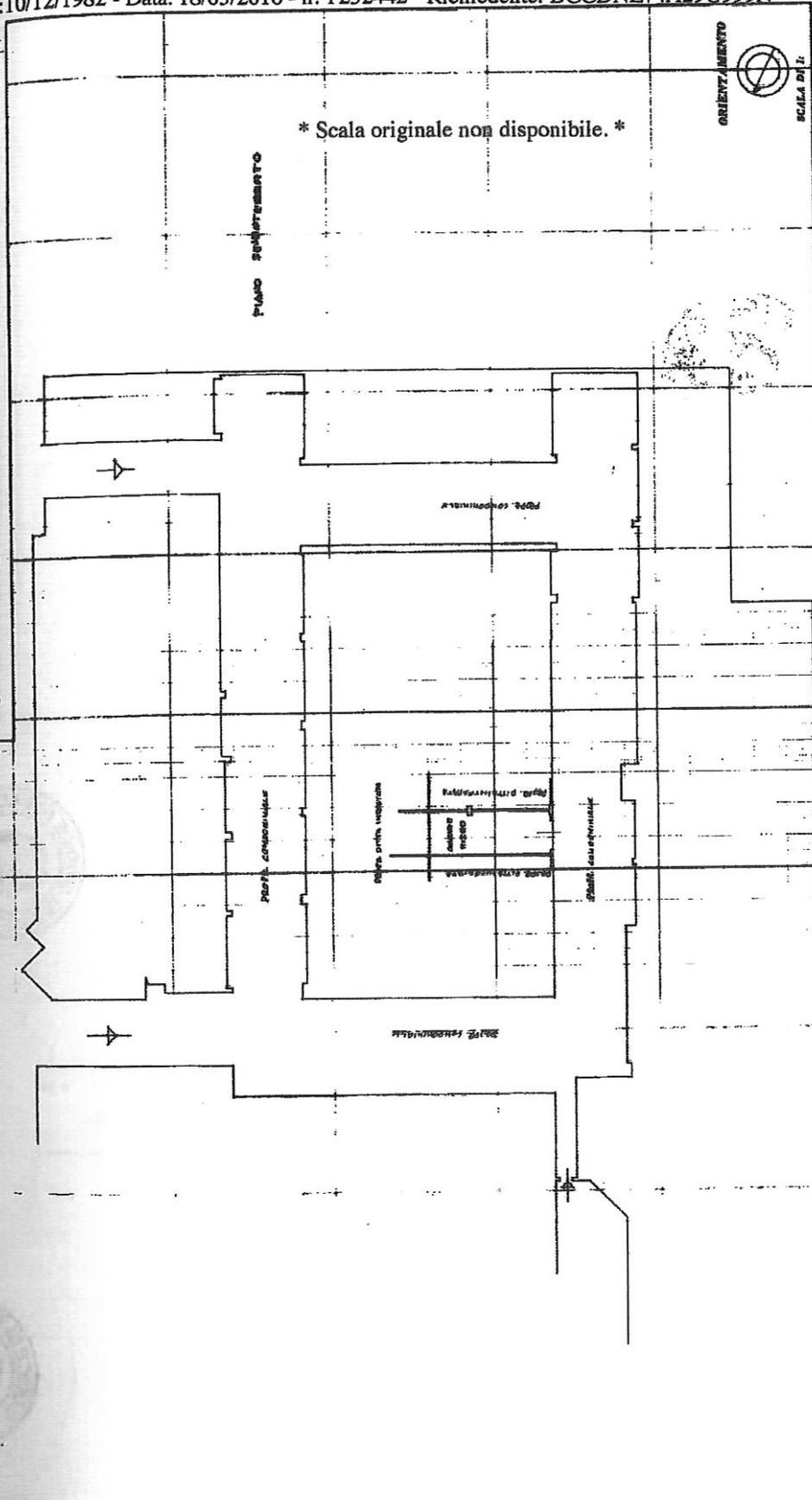
DATA 26.11.1982

Firma: *Alberto Primi*



metria in atti

Ditta **SOCIETA' CALCI IMMOBILIARE ILEZZI s.p.a.** S.F. 04548230578
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Enziale di FIRENZE



Completato dal **ARCH. ALBERTO PRI**
(Firma e ragione di firma)
Inritto all'Arch. **ALBERTO PRI**
della Provincia di FIRENZE
Data 7-12-1982
Firma

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DATA 10-14-1982
PROT. N° 38945
65
688
126
12077

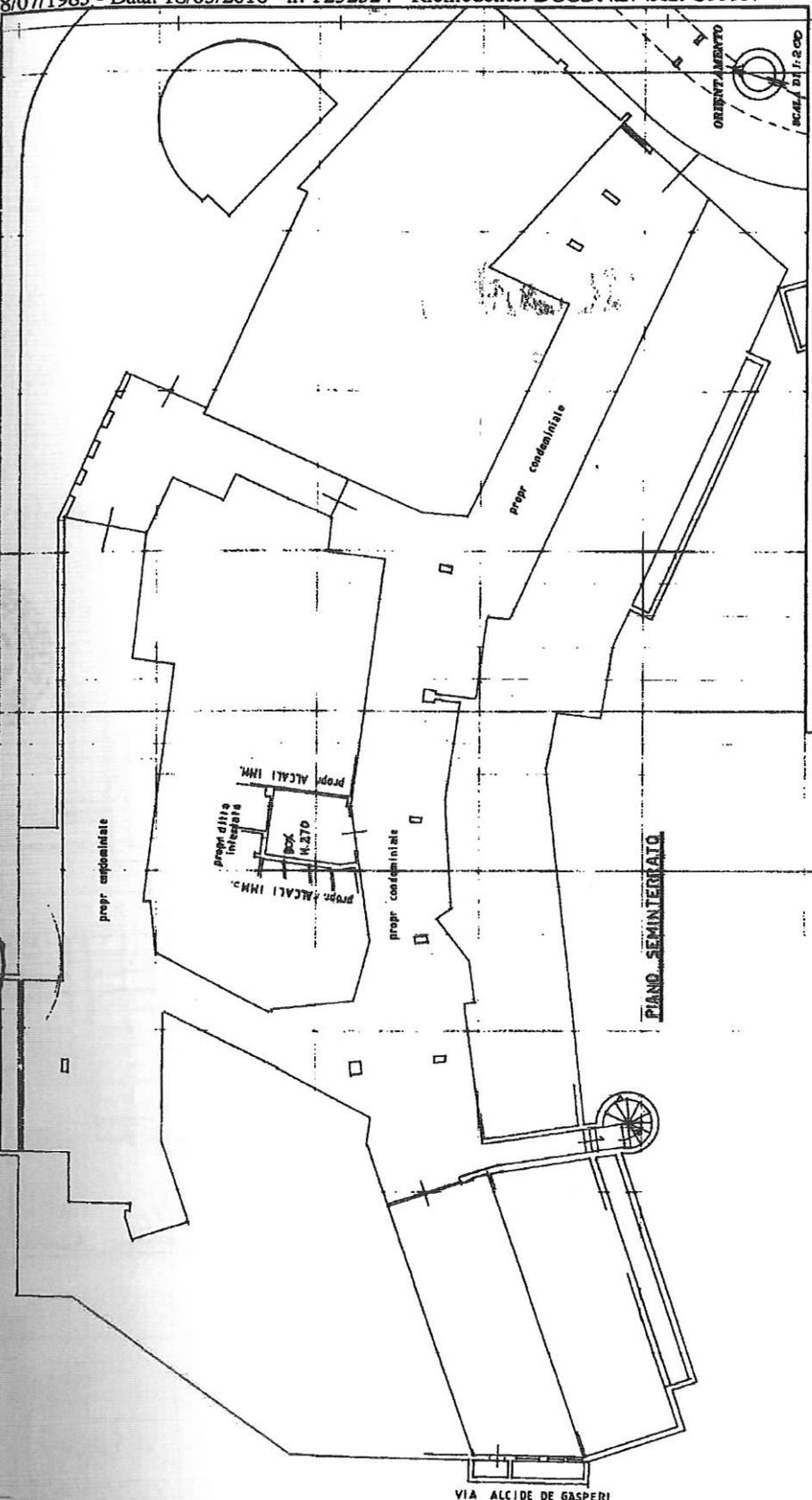
Via **RAICIA DE' PASCHI**

metria in atti

212
2.80x1.8

FIRENZE

Ditta SOC. IMMOBILIARE S. MARTINO s.r.l.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di



Compilato dal ARCH. ALBERTO FRU
Incarico all'Albo di ARCHITETTI
della Provincia di FIRENZE
DATA 12.2.83
Firma: *Alberto Fru*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DATA 28/7/83
PROF. N° 26330
65
676
93
278 2

10 metri

metria in atti

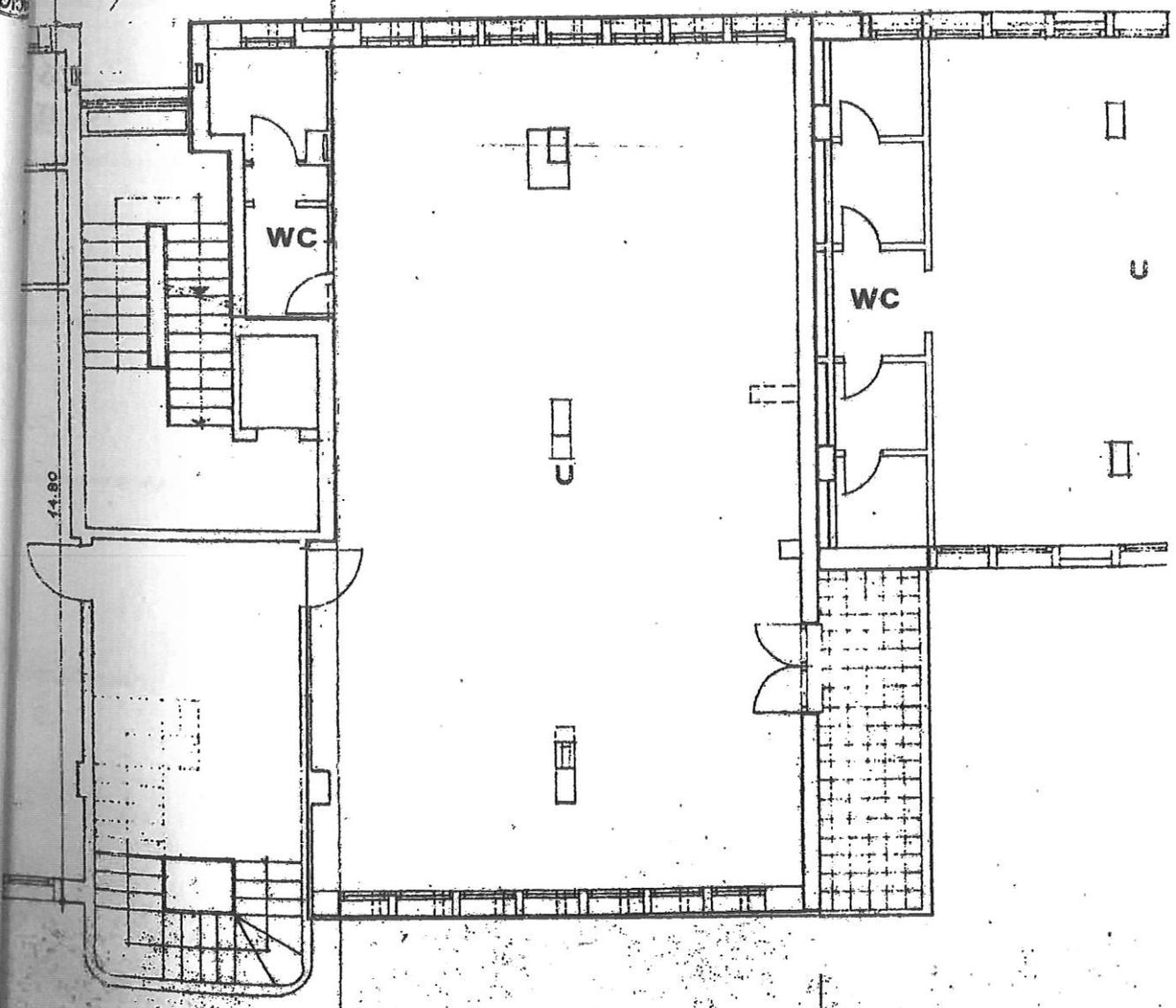
Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO 60,26
 Agenzia Entrate
 00000848 000009F9 00000001
 00054181 01/08/2018 10:37:29
 4578-00029 D50D1FEC186D8880
 IDENTIFICATIVO : 01132096696485

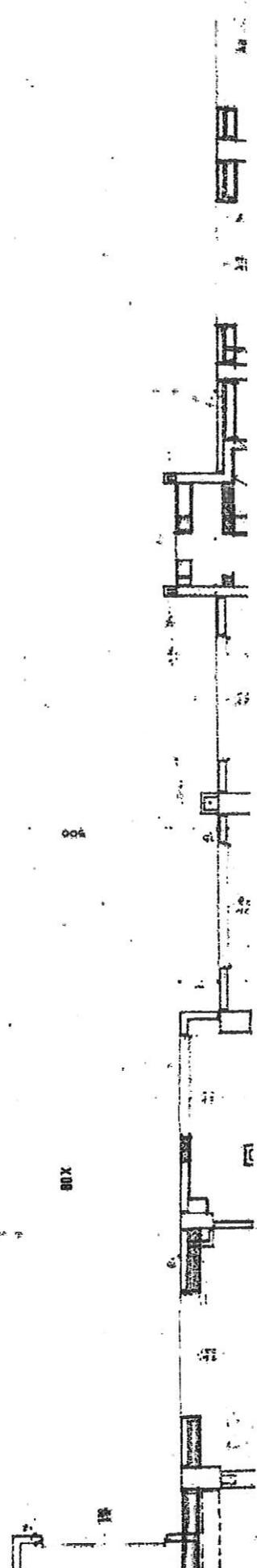
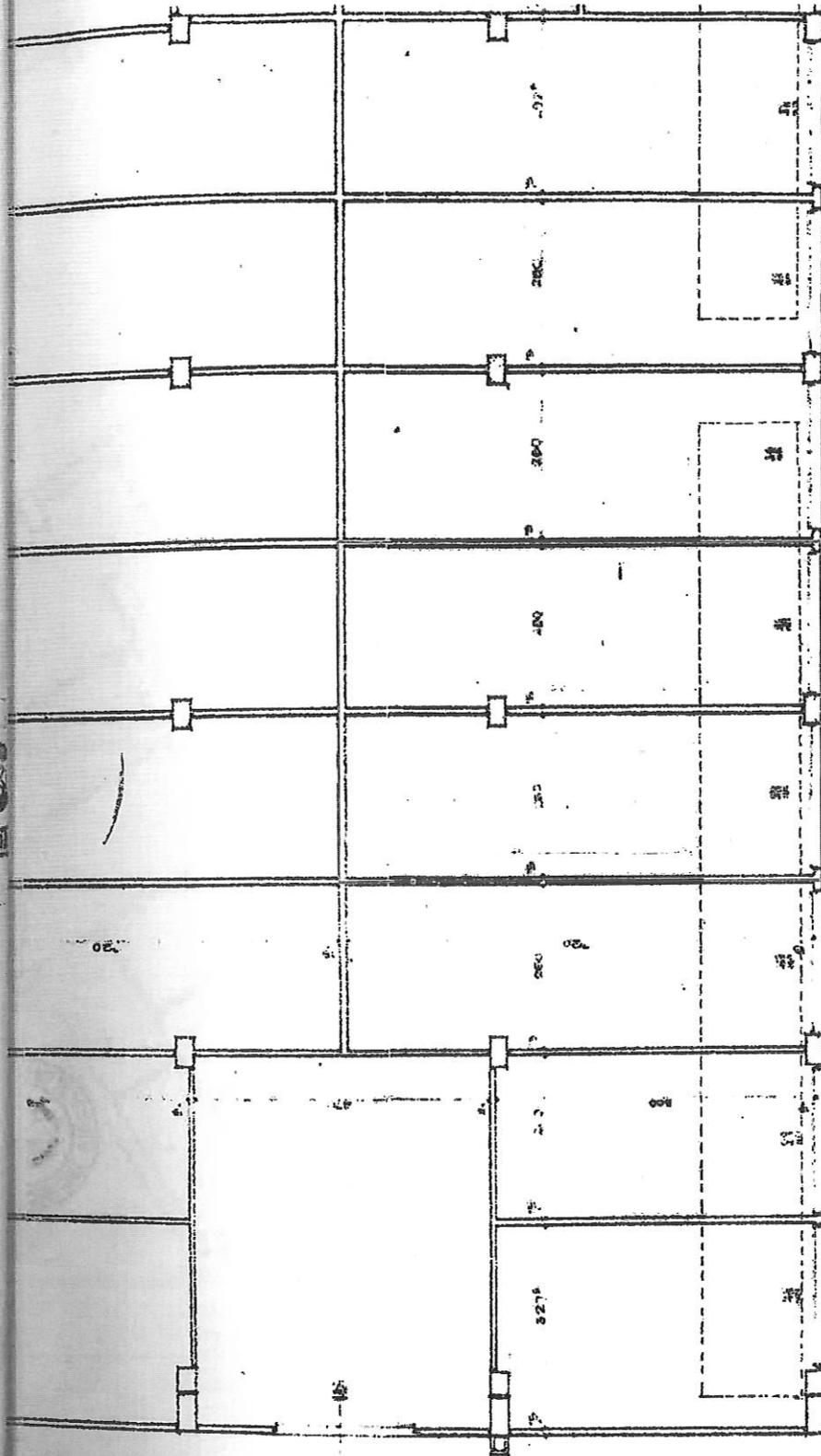
0 1 13 209669 648 5



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO 60,26
 Agenzia Entrate
 00000848 000009F9 00000001
 00054181 01/08/2018 10:37:29
 4578-00029 D50D1FEC186D8880
 IDENTIFICATIVO : 01132096696485

0 1 13 209669 649 6



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€0,26
 ZER0/26
 Agenzia Entrate
 00000848 000009F9 MD49ND01
 01/08/2016 10:37:23
 058315447A994386
 IDENTIFICATIVO : 01132096696519



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€0,26
 ZER0/26
 Agenzia Entrate
 00000848 000009F9 MD49ND01
 01/08/2016 10:37:18
 0578-00029 180510D984AZ3E8B
 IDENTIFICATIVO : 01132096696519



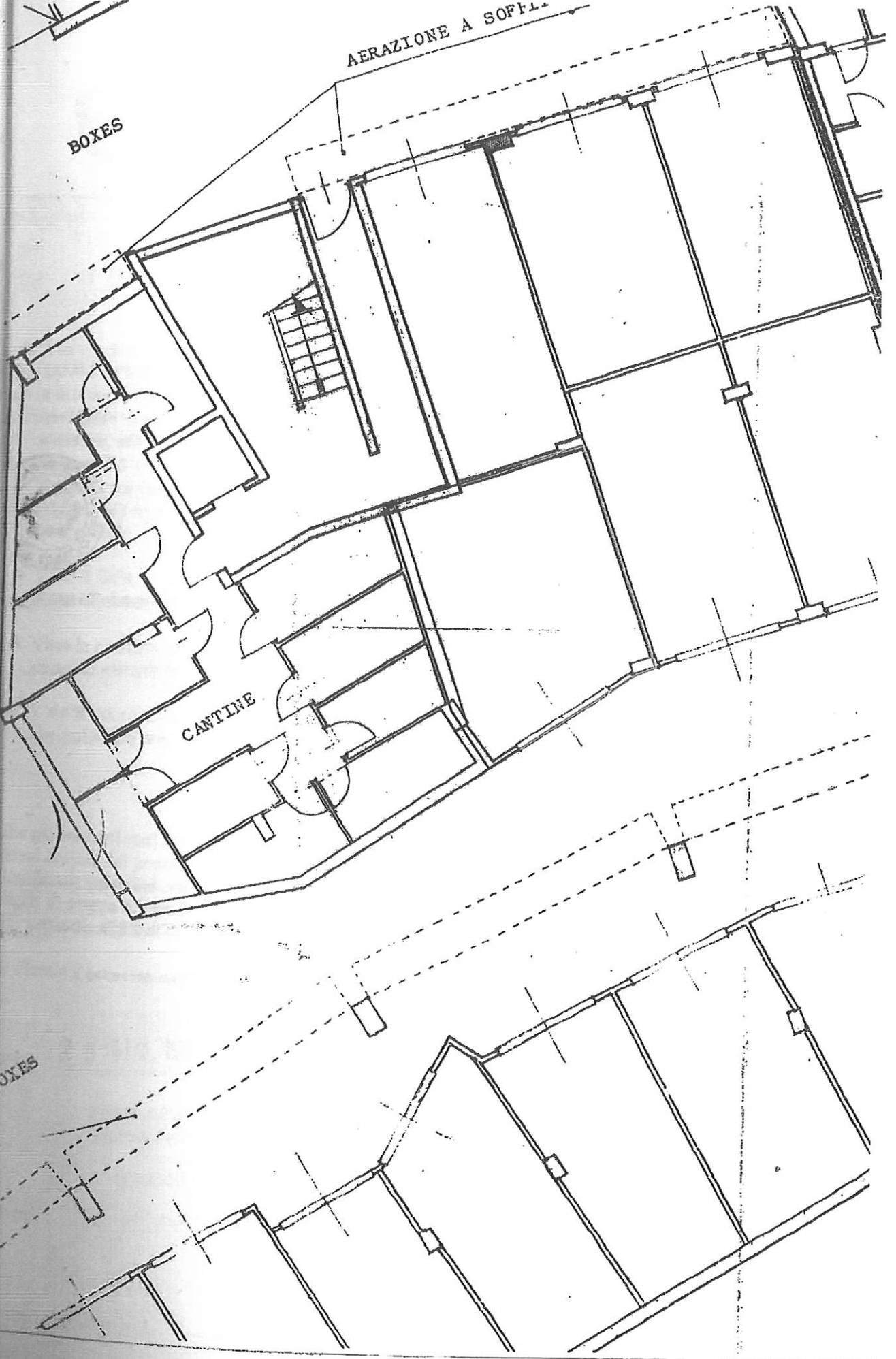
BOXES

AERAZIONE A SOFFITTO

CANTINE



BOXES





COMUNE DI PRATO
Settore Programmazione Urbanistica
Servizio Concessioni e Autorizzazioni
U.O. Abitabilità e Sopralluoghi
Via Arc. Martini 60 - 59100 PRATO

102

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

- Vista la domanda presentata da Rag. GIOVANNI F. D'ARDIA DI CURSI - Cod. Fisc. DRD GNN 43M02 L780M in qualità di Amministratore Unico della Alcali Immobiliare "I Lecci" s.r.l. con sede a Roma, Via dei Sabini n. 7 e registrata al P.G. n. 32985 del 13.5.1999, con la quale viene richiesto il certificato di agibilità per n. 11 uffici e n. 7 negozi facenti parte di un complesso immobiliare ad uso abitativo, uffici e negozi composto da seminterrato e da sette piani fuori terra sito in Via Alcide De Gasperi dal n. 1 al n. 49, in località Ponte Petrino, catastalmente individuato alla partita n. 27831, nel foglio di mappa n. 65, particella 688, sub. nn. 4-5-36-37-38-51-52-53-77-78 (uffici) e nn. 2-3-34-35-76 (negozi) ed alla partita n. 27832 nel foglio di mappa 65 particella 688 sub.n. 18 (ufficio) e n. 17 - 50 (negozi) ;
- Visto il DPR n. 425 del 22.04.1994 "Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al Catasto" ;
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 134 del 30.05.1996 (Disciplina del rilascio dei certificati di abitabilità ed agibilità secondo le procedure del DPR 22.04.1994 n. 425) ;
- Vista la nota informativa del Settore PROGRAMMAZIONE URBANISTICA - Servizio Concessioni e Autorizzazioni - U.O. Abitabilità e Sopralluoghi del 10.6.1999;

CERTIFICA

che gli immobili così come sopra individuati sono **AGIBILI**.
Sono escluse dal presente certificato di agibilità, in quanto non oggetto di richiesta, n. 7 unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio in questione, catastalmente individuate alla partita n. 27831, nel foglio di mappa 65, particella 688, sub.n. 48-49-75-162 e 163 ed alla partita 27832 nel foglio di mappa 65, particella 688 sub.n. 16 e 19.

Si rilascia il presente certificato in carta resa Legale.

Prato, 21 GIU. 1999

Settore PROGRAMMAZIONE URBANISTICA
Servizio Concessioni e Autorizzazioni
Il Dirigente
(Arch. Riccardo PECORARIO)

pp/ml





COMUNE DI PRATO
Settore Programmazione Urbanistica
Servizio Concessioni e Autorizzazioni
U.O. Abitabilità e Sopralluoghi
Via Arc. Martini 60 - 59100 PRATO

C
702



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

- Vista la domanda presentata da Rag. GIOVANNI F. D'ARDIA DI CURSI - Cod. Fisc. DRD GNN 43M02 L780M in qualità di Amministratore Unico della Alcali Immobiliare "I Lecci" s.r.l. con sede a Roma, Via dei Sabini n. 7 e registrata al P.G. n. 32982 del 13.5.1999, con la quale viene richiesto il certificato di agibilità per n. 48 appartamenti, con relativi annessi, facenti parte di un complesso immobiliare ad uso abitazioni, uffici e negozi composto da seminterrato e da sette piani fuori terra sito in Via Alcide De Gasperi dal n. 1 al n. 49, in località Ponte Petrino, catastalmente individuato alla partita n. 27831, nel foglio di mappa n. 65, particella 688, sub. dal n. 6 al n. 9, dal n. 11 al n. 15, nn. 21-23-24-27-28-30-31-33-39-40-41-42-45-46-55-56-58-59-61-64-67-69-71-72-74-79-80-82-86-91 (appartamenti) e dal n. 92 al n. 96, dal n. 100 al n. 108, dal n. 111 al n. 119, nn. 121-122, dal n. 126 al n. 139, dal n. 141 al n. 147 e dal n. 150 al n. 161 e n. 166 (garages e posti auto); ed alla partita n. 27832 nel foglio di mappa 65, particella 688 sub.nn. 26-29-47-54-57-63-68-89 e 90 (appartamenti) e sub.n. 97-98-99-109-110-120-123-124-125-140-148 e 149 (garages e posti auto);
- Visto il DPR n. 425 del 22.04.1994 "Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al Catasto";
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 134 del 30.05.1996 (Disciplina del rilascio dei certificati di abitabilità ed agibilità secondo le procedure del DPR 22.04.1994 n. 425);
- Vista la nota informativa del Settore PROGRAMMAZIONE URBANISTICA - Servizio Concessioni e Autorizzazioni - U.O. Abitabilità e Sopralluoghi del 10.6.1999;

CERTIFICA

che gli immobili così come sopra individuati sono **ABITABILI**.
Sono escluse dal presente certificato di abitabilità, in quanto non oggetto di richiesta, n. 19 unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio in questione, catastalmente individuate alla partita n. 27831, nel foglio di mappa 65, particella 688, sub.n. 10-20-22-25-43-44-60-65-66-70-73-81-83-84-85 e 87 ed alla partita 27832 nel foglio di mappa 65 particella 688, sub.n. 32-62 e 88.

Si rilascia il presente certificato in carta resa Legale.

Prato, 21 GIU. 1999

Settore PROGRAMMAZIONE URBANISTICA
Servizio Concessioni e Autorizzazioni
Il Dirigente
(Arch. Riccardo PECORARIO)

[Handwritten signature]

FP/ml



COMUNE DI PRATO

Settore Programmazione Urbanistica
Servizio Concessioni e Autorizzazioni
U.O. Abitabilità e Sopralluoghi
Via Arc. Martini 60 - 59100 PRATO



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

- Vista la domanda presentata da Rag. GIOVANNI F. D'ARDIA DI CURSI - Cod. Fisc. DRD GNN 43M02 C780M in qualità di Amministratore Unico della «Alcali Immobiliare I Lecci» s.r.l. con sede a Roma Via dei Sabini n. 7 registrata al P.G. n. 55356 del 5.8.1999, con la quale viene richiesto il certificato di abitabilità per n. 49 appartamenti, con relativi annessi, facenti parte di un complesso immobiliare ad uso abitativo, uffici e negozi composto da seminterrato e da sette piani fuori terra siti in Via Alcide de Gasperi n. 51/77 in località Ponte Petrino, catastalmente individuato alla partita n. 27831, nel foglio di mappa n. 65, particella 686, sub. n. 7-8-9-10-11-14-15-16-21-23-27-29-30-31-35-38-40-41-42-43-44-51-52-53-54-55-57-58-59-61-62-63-64-65-67-70-71-72-73-74-75-76-77 e 148 (appartamenti), sub. dal n. 130 al n. 138 (posti auto) sub.n. 80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-92-94-95-96-97-99-100-101-102-103-106-107-108-109-110-111-112-113-116-117-118-119-120-121-123-124-125-126-127-128 (box) e sub. dal n. 141 al n. 145 (cantine); ed alla partita n. 27832 nel foglio di mappa n. 65 particella n. 686 sub.n. 12-25-47-68-79 (appartamenti), e sub.n. 129-139-140 (posti auto) e sub.n. 90-91-93-98-104-105-114-115-122 (box);
- Visto il DPR n. 425 del 22.04.1994 «Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al Catasto»;
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 134 del 30.05.1996 (Disciplina del rilascio dei certificati di abitabilità ed agibilità secondo le procedure del DPR 22.04.1994 n. 425);
- Vista la nota informativa del Settore PROGRAMMAZIONE URBANISTICA - Servizio Concessioni e Autorizzazioni - U.O. Abitabilità e Sopralluoghi del 23.9.1999;

CERTIFICA

che gli immobili così come sopra individuati sono **ABITABILI**.
Sono escluse dal presente certificato di abitabilità, in quanto non oggetto di richiesta, n. 21 unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio in questione, catastalmente individuate alla partita 27831, nel foglio di mappa 65, particella 686, sub.n. 6-13-17-20-22-24-26-28-30-33-34-36-37-39-46-49-50-56-60-66-69-78.

Si rilascia il presente certificato in carta resa Legale.

Prato, 1.3.OTT.1999..

Settore PROGRAMMAZIONE URBANISTICA
Servizio Concessioni e Autorizzazioni
Il Dirigente

(Arch. Riccardo PECORARIO)

lm/PP

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO
€0,26
ZERO/76

Contratto

00000848 000008F9 V049ND01
00054189 01/08/2016 10:36:35
4578-00029 DAD9FAEE40ED490
IDENTIFICATIVO 01332096696600



0 1 13 209669 660 0



Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO
€0,26
ZERO/76

Contratto

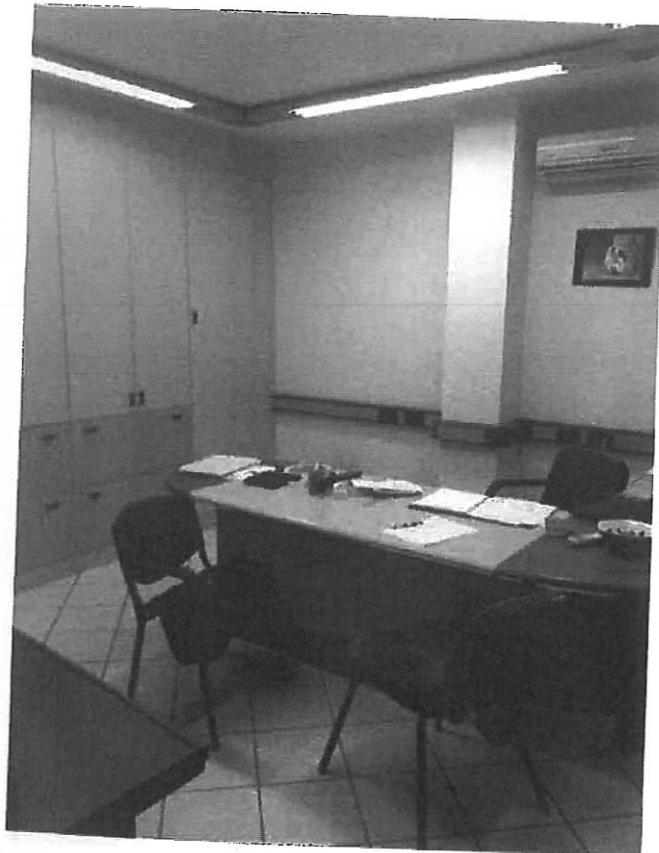
00000848 000008F9 V049ND01
00054179 01/08/2016 10:36:30
4578-00029 C08364056104662
IDENTIFICATIVO 01332096696613



0 1 13 209669 661 3

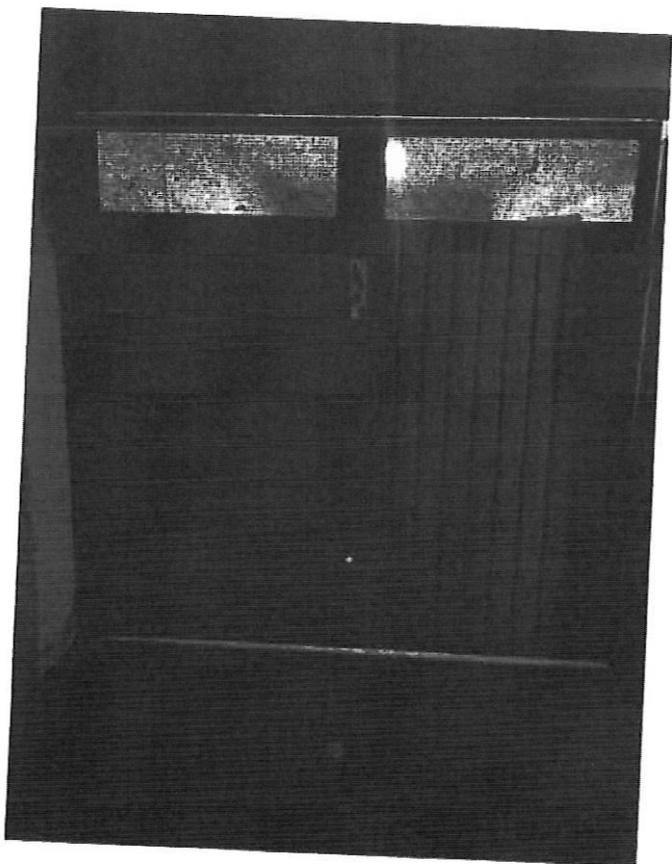
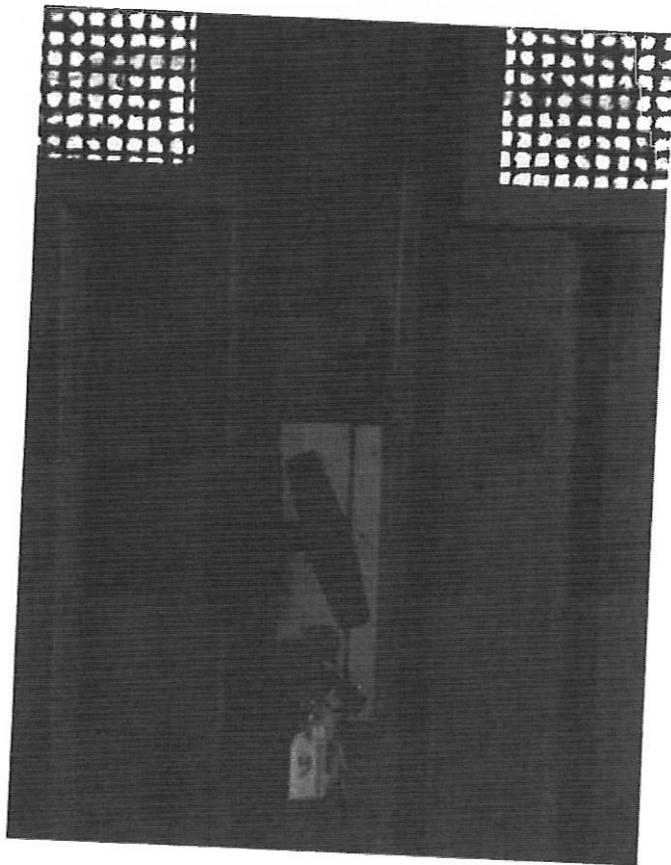








UFFICIO DEL GIUDICE



MARCA DA BOLLO \$0,26
ZERO736
UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
01/13/209669 670 4

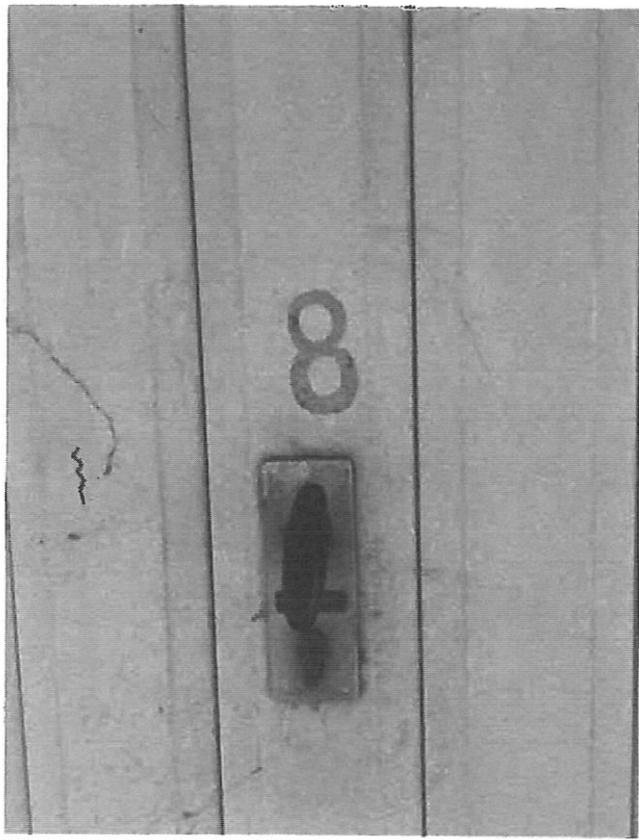


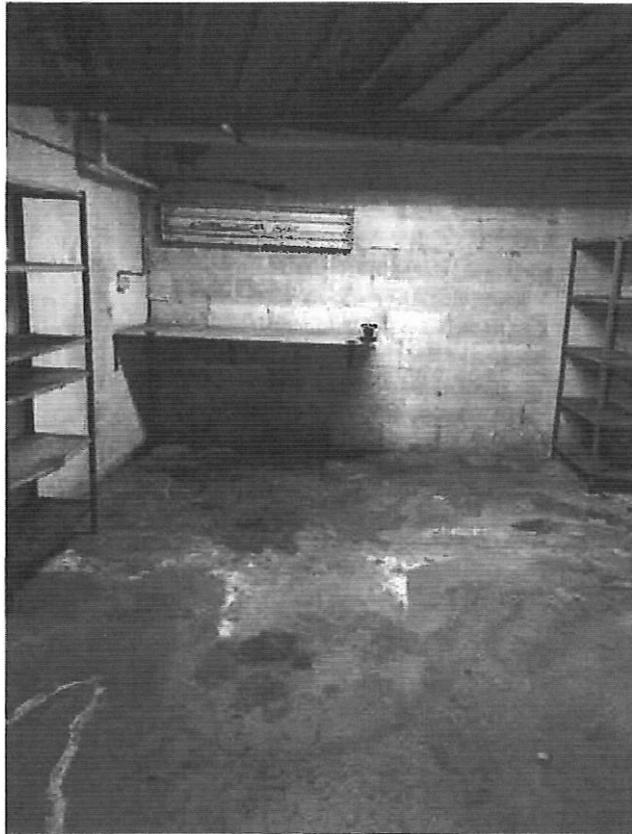
MARCA DA BOLLO \$0,26
ZERO736
UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
01/13/209669 671 5





1990





INTEGRAZIONE PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geom. Daniele Bacci, libero professionista, con studio in Prato, Via Mozza sul Gorone n° 1/G, su incarico del Dott. Saverio Carlesi, nato a Prato (Po) il 26/09/1959 e residente a Prato in Via Papa Giovanni XXIII n° 19, in qualità di

, di stimare il valore commerciale, nonché le conformità urbanistiche e catastali, degli immobili ubicati nel Comune di Prato di seguito descritti, integra la precedente perizia tecnica relativa agli immobili di seguito descritti in relazione alla situazione ipotecaria degli stessi.

Descrizione degli immobili

Per una migliore comprensione della presente perizia è necessaria una breve descrizione degli immobili oggetto della stessa, premesso che gli stessi fanno tutti parte di un complesso condominiale denominato "I Lecci" e più precisamente dei lotti n° 1 e n° 2:

- A) Unità immobiliare ad uso ufficio, ubicata in Prato, Via Alcide De Gasperi n° 25, al piano primo del lotto n° 1, con accesso dal vano scala "H", e più precisamente la prima a destra per chi sbarca dalle scale condominiali a detto piano, composta da un unico vano, un disimpegno, un w.c., per complessivi mq. 129,00 circa, oltre un terrazzo di mq. 10,76 circa.
- B) Unità immobiliare ad uso garage, ubicata in Prato, Via Alcide De Gasperi snc, al piano interrato del lotto n° 1, con accesso dalla rampa carrabile condominiale, e più precisamente quella contraddistinta dal n° 19 a detto piano, composta da un unico vano, per complessivi mq. 20,00





circa.

C) Unità immobiliare ad uso garage, ubicata in Prato, Via Alcide De Gasperi snc, al piano interrato del lotto n° 1, con accesso dalla rampa carrabile condominiale, e più precisamente quella contraddistinta dal n° 20 a detto piano, composta da un unico vano, per complessivi mq. 20,00 circa.

D) Unità immobiliare ad uso garage, ubicata in Prato, Via Alcide De Gasperi n° 61, al piano interrato del lotto n° 2, con accesso dalla rampa carrabile condominiale, e più precisamente quella contraddistinta dal n° 18 a detto piano, composta da un unico vano, per complessivi mq. 24,00 circa.

Dati catastali

Dalle ricerche catastali è emerso quanto segue:

Catastalmente i beni risultano censiti e giustamente intestati, al N.C.E.U. del Comune di Prato e più precisamente

- Il bene al punto A) risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Prato e distinto nel Foglio di mappa n° 65 dalla particella n° 688, subalterno n° 37, categoria A/10, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 129,00 e rendita €. 1.719,80.
- Il bene al punto B) risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Prato e distinto nel Foglio di mappa n° 65 dalla particella n° 688, subalterno n° 126, categoria C/6, classe 6, consistenza/superficie catastale mq. 20,00 e rendita €. 151,84;
- Il bene al punto C) risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Prato e distinto nel Foglio di mappa n° 65 dalla particella n° 688, subalterno n°



127, categoria C/6, classe 6, consistenza/superficie catastale mq. 20,00 e
rendita €. 151,84;

- Il bene al punto D) risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Prato e
distinto nel Foglio di mappa n° 65 dalla particella n° 686, subalterno n°
93, categoria C/6, classe 6, consistenza/superficie catastale mq. 32,00 e
rendita €. 242,94.

Situazione ipotecaria

Sugli immobili sono presenti le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- registro particolare n° 1908 e registro generale n° 9706 del
14/09/2011, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia
di mutuo fondiario a favore di Unipol Banca s.p.a. per un importo
di capitale di €. 200.000,00 ed un importo ipotecario di €. 400.000,00;
- registro particolare n° 524 e registro generale n° 3184 del
14/04/2015, a favore di Equitalia Centro s.p.a. per un importo di
capitale di €. 260.173,11 ed un importo ipotecario di €. 520.346,22.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato, li 27 Aprile 2017

F.to

Geom. Daniele Bacci

Allegati:

- Ispezione ipotecaria;

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
PRATO

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2017 (duemiladiciassette) e questo dì 27 (ventisette) del mese di
Aprile, in Prato.

R.G.
N. 1669/17



Davanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario si è presentato il Geom. Daniele Bacci, della cui identità personale il sottoscritto è certo, ed ha chiesto di asseverare con giuramento la perizia che precede.

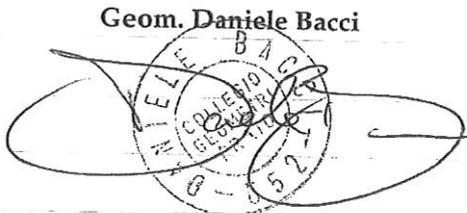
Io Funzionario Giudiziario ho ricordato al comparente i vincoli morali e religiosi che comporta un giuramento, nonché le pene stabilite dalla Legge contro chi giura il falso.

Dopodiché il Geometra Daniele Bacci ha giurato pronunciando la formula:
"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO NELLE OPERAZIONI AFFIDATEMI, A SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA'"

Il Funzionario Giudiziario

Il Tecnico incaricato

Geom. Daniele Bacci



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Rag. Gian Daniele Bruschi



Direzione Provinciale di PRATO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/04/2017 Ora 11:52:01
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta PO 31239 del 2017
Ricevuta di cassa n. 5134
Ispezione n. PO 31240/3 del 2017
Inizio ispezione 26/04/2017 11:51:48

Richiedente BACCI DANIELE

Dati della richiesta

Codice fiscale:

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal	02/02/1987 al	24/04/2017
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1975 al	31/01/1987

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1975

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.
Con sede in PRATO (PO)
Codice fiscale
2.
Con sede in PRATO (PO)
Codice fiscale
3.
Con sede in PRATO (PO)
Codice fiscale

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/10/1999 - Registro Particolare 6156 Registro Generale 11278
Pubblico ufficiale DOTT. RENATO D'AMBRA Repertorio 24197 del 20/09/1999
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
Immobili siti in PRATO(PO)
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di PRATO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/04/2017 Ora 11:52:01
Pag. 2 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta PO 31239 del 2017
Ricevuta di cassa n. 5134
Ispezione n. PO 31240/3 del 2017
Inizio ispezione 26/04/2017 11:51:48

Richiedente BACCI DANIELE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/10/1999 - Registro Particolare 6157 Registro Generale 11279
Pubblico ufficiale DOTT. RENATO D'AMBRA Repertorio 24198 del 20/09/1999
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
Immobili siti in PRATO(PO)
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/10/1999 - Registro Particolare 6158 Registro Generale 11280
Pubblico ufficiale DOTT. RENATO D'AMBRA Repertorio 24199 del 20/09/1999
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
Immobili siti in PRATO(PO)
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/01/2000 - Registro Particolare 286 Registro Generale 481
Pubblico ufficiale DOTT. RENATO D'AMBRA Repertorio 24875 del 28/12/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PRATO(PO)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/01/2000 - Registro Particolare 287 Registro Generale 482
Pubblico ufficiale DOTT. RENATO D'AMBRA Repertorio 24876 del 28/12/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PRATO(PO)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/01/2000 - Registro Particolare 288 Registro Generale 483
Pubblico ufficiale DOTT. RENATO D'AMBRA Repertorio 24878 del 28/12/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PRATO(PO)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE CONTRO del 14/09/2011 - Registro Particolare 1908 Registro Generale 9706
Pubblico ufficiale LOPS ANDREA Repertorio 350384/29606 del 12/09/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PRATO(PO)
SOGGETTO DEBITORE

REDAZIONE

Direzione Provinciale di PRATO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/04/2017 Ora 11:52:01
Pag. 3 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta PO 31239 del 2017
Ricevuta di cassa n. 5134
Ispezione n. PO 31240/3 del 2017
Inizio ispezione 26/04/2017 11:51:48

Richiedente BACCI DANIELE

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2015 - Registro Particolare 524 Registro Generale 3184
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 356/13615 del 13/04/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Immobili siti in PRATO(PO)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Sezione 2

Nessuna formalita presente.

