

Geometra  
MARCO MEMOLI  
VIA BOLOGNA, 139  
59100 PRATO (PO)

cod. fisc. MMLMRC85M01D612S  
partita iva 02092200977



## NOTA TECNICA PER COMPRAVENDITA

IMMOBILE SITO IN:

VIA GINO CAPPONI N.17  
59100 PRATO (PO)

Francesco  
Cocchi  
*Maisons*

tel. 0574-040830 - memolimarco@gmail.com

## **NOTA TECNICA PER COMPRAVENDITA**

### Parte Venditrice

SOC. VIVE Srl.

C.F. – P.I. 02422410973;

### Parte Acquirente

## **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI COMPRAVENDITA**

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale composto da cinque piani fuori terra, oltre piano seminterrato destinato ad autorimesse private e locali tecnici posto in Prato via Gino Capponi, e precisamente:

- Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo con accesso da ingresso e vano scala a comune dal civico 17 di via Gino Capponi, più precisamente il secondo per chi salendo dal vano scala accede al pianerottolo condominiale.  
Detta unità è così composta e suddivisa: ingresso, ampio soggiorno, cucina-tinello, disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto, due bagni, oltre a tre terrazzi a livello posti sui lati e sul retro del fabbricato rispetto alla via G. Capponi accessibili rispettivamente dal soggiorno, dalla cucina e da una delle camere.
- Locale autorimessa della superficie di circa mq. 30,00 posto al piano seminterrato del fabbricato raggiungibile da rampa carrabile dal civico nr. 15 di via Gino Capponi e accessibile tramite corsia di manovra condominiale, più precisamente il primo sulla destra per chi scendendo dalla rampa accede alla corsia.

## **CONFORMITA' URBANISTICA**

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di compravendita fanno parte, è stato costruito in base ed in conformità dei seguenti atti abilitativi, e più precisamente:

- Licenza Edilizia PG. n. 16892 del 15.07.1969 B. n. ST-815-1969 rilasciata in data 06.10.1969 e ritirata in data 13.10.1969;
- Condono edilizio ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/1985 PG. n. 74008 del 29.09.1986 - nr. d'ordine 25244, al seguito del quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 29.10.1997 e ritirata in data 14.09.1998;
- C.I.L.A. PG. n. 188749 del 02.10.2019 – PE. n. 2618/2019.

Da una verifica tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato alla C.I.L.A. (PG. n. 188749 del 02.10.2019 precedentemente citata) si rilevano alcune differenze sulle quote di due aperture esterne di una camera e della cucina.

Tali differenze non rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi della Determinazione dirigenziale del Comune di Prato n.2409 del 20/10/2020, e del comma 2 dell'art. 34-bis del T.U. n.380/2001, e quindi soggette a regolarizzazione mediante la presentazione di una eventuale pratica a sanatoria.

Si precisa inoltre che le unità immobiliari sono prive del certificato di abitabilità/agibilità.

## **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Relativamente alla unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di Prato al Foglio **38**, part. **1332**, sub. **6**, l'attestato di prestazione energetica è stato depositato presso il Portale della Regione Toscana "SIERT" in data 24.02.2021, con protocollo n. 0000283097, riportante classe energetica " **C** " con rendimento energetico pari a 131,88 kWh/mq.anno.

## **RIFERIMENTI CATASTALI**

All'ufficio del catasto fabbricati del Comune di Prato, le unità immobiliari risultano censite in giusto conto alla parte venditrice e risultano così definite e contraddistinte:

- Foglio **38** particella **1332** sub.no **6**, (**appartamento**):  
cat. A01, classe 4, cons. 9 vani, sup. cat. mq. 198,00 escluso aree scoperte mq. 190,00  
Rendita Euro 1.836,00 - via Gino Capponi n. 17 – P.2°.  
Planimetria depositata il 19.01.2021, prot.llo n. PO0000731;
- Foglio **38** particella **1332** sub.no **15**, (**autorimessa**):  
cat. C06, classe 5, cons. 30,00 mq., sup. cat. mq. 30, 00 Rendita Euro 195,22 – via Gino  
Capponi n. 17 P.S1.  
Planimetria depositata il 06.05.1987, prot.llo nr. 055910.

Allo stato attuale le planimetrie delle unità immobiliari in oggetto sono conformi e corrispondono all'effettivo stato dei luoghi.

## **PARTI CONDOMINIALI E PARTI COMUNI**

Nella vendita sono inoltre comprese le quote di comproprietà sulle parti condominiali d'uso comune, e in ragione di Legge ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. In particolare sono beni comuni non censibili del fabbricato:

- l'accesso pedonale, le aree a verde, l'ingresso, il vano scala e l'ascensore distinti dal civico nr.17 di via Gino Capponi;
- la rampa carrabile, la corsia di manovra al piano seminterrato con accesso dal civico nr. 15 di via Gino Capponi;
- Il locale tecnico posto al piano seminterrato.

## **CONFINI**

L'appartamento identificato al foglio **38**, part.Illa **1332**, sub.no **6** confina con proprietà De Ciutiis Mario, via Gino Capponi, parti condominiali per più lati, salvo se altri o diversi confini.

L'autorimessa al piano seminterrato identificata al foglio **38**, part.Illa **1332**, sub.no **15** confina con proprietà Miraglia Maria Teresa, con rampa carrabile, con corsia di manovra, salvo se altri o diversi confini.

**Geometra**  
**MARCO MEMOLI**  
VIA BOLOGNA, 139  
59100 PRATO (PO)

cod. fisc. MMLMRC85M01D612S  
partita iva 02092200977

## **PROVENIENZA**

I beni oggetto della presente sono pervenuti alla parte venditrice a seguito del seguente atto di compravendita:

- Dr. Francesco D'Ambrosi Notaio in Prato del 25.09.2016, repertorio nr. 52594, raccolta nr. 27341, registrato a Prato in data 01.10.2019 al n. 11930 serie 1T, e trascritto a Prato in data 03.10.2019 al Reg. Gen. 11936 – 11937 e al Reg. Part. 7966 – 7967.

Il tecnico  
Geom. Marco Memoli

Prato lì 04.10.2021