

Esecuzione:n. **11/2025**Promossa da:**Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**Contro:**Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**Giudice della Esecuzione:**Dott. Enrico Capanna**Esperto Perito :**Arch. Marcello Bindi****INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI:**

Incarico e Quesito	pag. 1
Iscrizioni - trascrizioni e formalità	pag. 5
Riferimenti catastali	pag. 7
Descrizione ed ubicazione degli immobili (abitazione + autorimessa)	pag. 9
Accertamenti Legge 47/85	pag. 11
Vincoli ed occupazione immobili	pag. 13
Valutazione (Stima sintetica comparativa)	pag. 15
Elenco Allegati	pag. 17

Il sottoscritto Arch. Marcello Bindi, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato al n. 175, con studio in Prato in Via di Filettole 12, veniva incaricato ex art. 568 c.p.c. dalla S.V. Ill.ma "Esperto Perito" per la valutazione dei beni immobili, colpiti da pignoramento nella procedura di cui sopra, per provvedere ex art. 173 bis c.p.c. a:

L'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. deve provvedere ex art. 173 bis c.p.c. a:

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;

2) ove non presenti in atti, acquisire **certificato di stato civile dell'esecutato** e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; **verificare** la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la

continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);

3) acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;

4) acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, 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;

5) identificare i diritti e i beni pignorati; 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;

6) previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), **descrivere 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.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, **descrivere l'attività svolta**, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;

7) 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). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;

8) indicare **l'utilizzazione** prevista dallo strumento **urbanistico** comunale;

9) 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 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;

10) provvedere a verificare **l'esistenza dell'A.P.E.** dandone atto nella relazione;

11) 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, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

12) se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, indicare i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia **comodamente 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. 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;

13) accertare se l'immobile è **libero o occupato** e:

-se l'immobile è occupato da terzi, **acquisire il titolo legittimante il possesso** o la detenzione del bene; verificare se risultino 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 opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), 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. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.;

-se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), **acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato**, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;

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

14) 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 (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

15) 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) ed informare 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 (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);

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

17) **determinare il valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, 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. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'0 1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).

Il sottoscritto, quindi, dopo aver acquisito i sopra indicati punti, ha proceduto ad eseguire i seguenti accertamenti tecnici: **a)** presso il Catasto del Comune di Prato attraverso il sistema Sister per verificare la idoneità dei dati catastali; **b)** presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato, allo scopo di verificare i creditori iscritti, esaminare eventuali atti di compravendita, iscrizioni e trascrizioni, ecc...; **c)** presso i beni immobiliari oggetto di esecuzione per verificare lo stato dei luoghi e la loro conduzione; **d)** indagini presso gli uffici tecnici dell'Archivio del Comune di Prato per accertare la conformità urbanistica dei beni in esame; **e)** indagini presso agenzie immobiliari e consultazioni informatiche miranti ad accertare il valore di mercato del bene; **f)** aver comunicato all'esecutato, mediante Raccomandata A/R, l'inizio delle Operazioni Peritali all'esecutato (allegato 1), il quale però inizialmente non ha ritirato la Notifica postale e solo in seguito ad accordi con il Custode dell'ISVEG è stato possibile prenotare gli appuntamenti per eseguire i rilievi dello stato dei luoghi; è stato in grado, quindi, di redigere la presente perizia tecnica.

Per quanto concerne il sopra indicato **Punto 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;*

Oltre a registrare la completezza della documentazione, dalle indagini effettuate dal sottoscritto, fino alla data del 10/06/2025, riferite agli immobili di cui alla presente valutazione ed eseguite presso uffici professionali ed affiliati alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, sono emerse le seguenti formalità nel **ventennio** a carico dei venditori all'esecutato:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/10/1993 - Registro Particolare 4575 Registro Generale 8607

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 7873 del 20/10/1993

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PRATO(PO)
SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/10/1993 - Registro Particolare 4576 Registro Generale 8608

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 7874 del 20/10/1993

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PRATO(PO)
SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2001 - Registro Particolare 6860 Registro Generale 11918

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 54116 del 11/10/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PRATO(PO)
SOGGETTO VENDITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2001 - Registro Particolare 7404 Registro Generale 12879

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 133974 del 29/10/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PRATO(PO)
SOGGETTO VENDITORE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/02/2009 - Registro Particolare 1152 Registro Generale 1749

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 9/73 del 11/11/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in PRATO(PO)

Per quanto concerne il sopra indicato **Punto 2)** =

*ove non presenti in atti, acquisire **certificato di stato civile dell'esecutato** e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; **verificare** la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);*

Al momento del sopralluogo tecnico, svolto dal sottoscritto in data 16/05/2025, l'abitazione risultava **occupata solo dall'esecutato** (vedi allegato 3: Certificato di Residenza + Certificato di Stato Civile di divorzio).

Per quanto concerne il sopra indicato **Punto 3)** =

*acquisire **visure ipotecarie aggiornate** e predisporre **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande*

giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;

Dalle indagini in possesso al sottoscritto, fino alla data del 10/06/2025, riferite agli immobili di cui alla presente valutazione ed eseguite presso uffici professionali ed affiliati alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, sono emerse le seguenti formalità a carico dell'esecutato:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/05/2014 - Registro Particolare 3037 Registro Generale 4293

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 117705/20374 del 23/04/2014

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PRATO(PO)

SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/05/2019 - Registro Particolare 4343 Registro Generale 6560

Pubblico ufficiale PRATO Repertorio 712/9990 del 18/06/2018

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in PRATO(PO)

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/05/2024 - Registro Particolare 4033 Registro Generale 5612

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 1575/2019 del 20/03/2024

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE

Immobili siti in PRATO(PO)

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/10/2024 - Registro Particolare 7893 Registro Generale 10991

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2000 del 06/09/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PRATO(PO)

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/02/2025 - Registro Particolare 1182 Registro Generale 1651

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 309 del 31/01/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PRATO(PO)

(Vedi allegato 8 : Ispezioni Ipotecarie effettuate)

Per quanto concerne il sopra indicato **Punto 4)** =

*acquisire **visure catastali aggiornate**, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, 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;*

Al N.C.E.U. del Comune di Prato gli immobili interessati dalla presente Perizia Tecnica effettuata dal sottoscritto, risultano così rappresentati:

Fg. 61, Part. 855, sub. 511, Cat. A/2, cl. 4, cons. 4 vani cat., sup. catast. 64 mq., rend. cat. €. 454,48
(**abitazione + pertinenza**)

Fg. 61, Part. 855, sub. 234, Cat. C/6, cl. 5, cons. 28 mq., sup. catast. 32 mq., rend. cat. €. 182,21
(**autorimessa**)

Resta inteso e da precisare che a corredo dei suddetti beni immobili principali debbano essere associati alla proprietà, oggetto della presente Valutazione, tutti quei cespiti pro-quota condominiali riferiti ai seguenti identificativi catastali, e dei quali se ne allega copia dell'idoneo Elenco Subalterni e del relativo Elaborato Planimetrico, di cui:

Fg. 61 part. 855 sub. 508 (ingresso a comune)

Fg. 61 part. 855 sub. 126 (camminamenti, zone a verde, ecc..)

Fg. 61 part. 855 sub. 256 (percorsi carrabili e rampe al p. seminterr.)

Il sottoscritto, dopo l'accertamento dei luoghi, **non ha ritenuto necessario predisporre nuovi accatastamenti**, soprattutto per l'abitazione, in quanto gli interventi a seguito delle **variazioni murarie riscontrate** durante i rilievi metrici (***leggera difformità interna di un piccolo divisorio nel disimpegno***) rispetto alla documentazione esistente in Archivio del Comune di Prato, non determinano alcuna variazione della consistenza catastale.

(Vedi allegato 6: **Visure e Planimetrie catastali, tipo mappale con elenco subalterni ed Estratto di Mappa**)

Per quanto concerne il sopra indicato **Punto 5)** =

identificare i diritti e i beni pignorati; **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;

In seguito all'analisi della documentazione in atti il sottoscritto ha potuto accertare la **corrispondenza** e la **conformità** tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento .

Per quanto concerne il sopra indicato **Punto 6)** =

*previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), **descrivere 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.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, **descrivere l'attività svolta**, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;*

Lotto "unico" (abitazione + autorimessa)

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: *abitazione*

L'immobile in **piena proprietà dell'esecutato** ed oggetto della presente valutazione, è un *appartamento* di taglio medio posto al P. 4° ed una pertinenza (*lastrico solare ex giardino pensile*) collocata al P. 5° ed *un'autorimessa* posta al livello Seminterrato di un edificio condominiale ubicato in Comune di Prato in Via Niccolò Tommaseo n.c. 13 (**blocco "B"**), realizzato su cinque livelli fuori terra, a carattere economico e senza finiture di lusso.

Si accede al fabbricato, quello più vicino alla Corte delle Girandole, mediante un ingresso condominiale costituito da un portone interno ad un camminamento ed un ingresso scale condominiali con ascensore, attraverso le quali si arriva corridoio del piano quarto ed una porta d'ingresso ad un ulteriore vestibolo con la porta *dell'abitazione* e precisamente la prima posta a destra del vestibolo e sempre dalle scale si arriva al lastrico solare (ex giardino pensile) soprastante mediante la esistente ed unica apertura a destra.

Per quanto riguarda *l'autorimessa*, si arriva al livello del seminterrato sia da una rampa esterna carrabile che dalla scala condominiale con ascensore e più precisamente l'autorimessa è la seconda a destra uscendo dal vano scale, in direzione Corte delle Girandole.

L'abitazione al P. 4°, distribuita su unico livello, ed è composta da due locali ai quali si accede mediante ingresso diretto sul soggiorno-pranzo (unico vano) collegato con un disimpegno per accedere al servizio igienico ed alla camera (altro vano). Vi è un terrazzo dotato di tenda retrattile e barriera frangivento in legno opportunamente fissato al parapetto dotato di fioriera ed al quale si accede dal soggiorno-pranzo mediante una portafinestra ed al terrazzo si affacciano anche il bagno e la camera con le rispettive aperture esterne (Alleg. 2 - foto: 1 - 17).

La pertinenza *"lastrico solare ex-giardino pensile"* al P. 5°, è distribuita su un unico livello proprio in proiezione sopra all'abitazione (Alleg. 2 - foto: 18 - 25).

Da un esame visivo emergono condizioni manutentive generali dell'edificio buone, dal punto di vista strutturale, ed anche per le condizioni conservative si può ritenere di buona qualità sotto il profilo delle finiture con adattamenti e soluzioni semplici. I pavimenti sono in larga parte in monocottura senza particolarmente pregio e le tinteggiature dei locali ben curate e mantenute come i rivestimenti dei bagni e della cucina con particolari rifiniture. L'edificio, inoltre, risulta essere provvisto di regolare impianto autonomo di riscaldamento con una caldaia a gas (ubicata esternamente nel terrazzo) ed idonei radiatori in ogni stanza con valvole termostatiche, compresa la produzione dell'acqua calda. Come si nota anche dal repertorio fotografico allegato, l'edificio non presenta assolutamente lesioni e deterioramenti dal punto di vista della conservazione strutturale e sia per quanto riguarda gli intonaci interni che esterni. Gli infissi in legno e doppi vetri in buone condizioni manutentive contribuiscono a mantenere un buon livello di climatizzazione interna, così come sono in buone condizioni i sanitari e le finiture dei bagni (Alleg. 2 - foto: 26 - 31).

Le tinteggiature esterne e gli arredi esterni sono in buone condizioni di conservazione anche se occorrono interventi di risanamento e tinteggiature di alcune parti soprattutto sul fronte sul retro. Una annotazione particolare, che però non riveste alcuna importanza dal punto di vista urbanistico, deve essere fatta per quanto riguarda il cambiamento della tipologia della pertinenza di proprietà in copertura in quanto essendo "lastrico solare" a cemento e non "giardino pensile", viene sfruttato da una serie di elementi, raccordi e condotte di impianti per sfiati, canne fumarie e caditoie e la costruzione di piccolo muretto basso a separazione fra due zone della stessa pertinenza che, probabilmente in un accordo pregresso con il condominio, riguardano servitù per il passaggio di tubazioni create nel tempo e che molto probabilmente sono ormai inalterabili e consolidate.

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: *autorimessa*

L'immobile **in piena proprietà dell'esecutato** ed oggetto della presente valutazione, è un unico vano ad *autorimessa* al quale si arriva dalla scala condominiale B2 e dopo aver girato e lasciato l'ascensore, ed uscendo nella parte carrabile, lo troviamo come il secondo a destra prima della curva a destra del percorso carrabile. Dotato di portone basculante è composto da unico vano molto ampio con h. 3,70 mt. e presenza di setto murario portante sulla sinistra dell'entrata (Alleg. 2 - foto: 32 - 37).

CONFINI:

abitazione : parti condominiali su più lati, propr. xxxxxxxxxxxx, propr. xxxxxxxxxxxx, s.s.a.

autorimessa : parti condominiali su più lati, propr. xxxxxxxxxxxx, s.s.a.

Per quanto concerne il sopra indicato **Punto 7)** =

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). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;

In seguito all'analisi della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto accertare la **corrispondenza** e la **conformità** tra la rappresentazione catastale attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, ritenendo non necessaria l'integrazione o la sostituzione/correzione della idonea documentazione catastale.

Per quanto concerne il sopra indicato **Punto 8) =**

*indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento **urbanistico** comunale;*

Inquadramento urbanistico: edificio residenziale ricadente in Zona **TR4 = Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TR.2 - TR.3 - TR.4.** I tessuti composti da singoli edifici isolati aperti di villini e palazzine **TR.2** e i tessuti ad isolati aperti con aggregazioni successive anche di edilizia pianificata **TR.3** e **TR.4**, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti". (Art. 75 del Piano Operativo vigente del Comune di Prato). (Vedi allegato 9 : **Piano Operativo vigente**)

Per quanto concerne il sopra indicato **Punto 9) =**

*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 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;*

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici dell'Archivio del Comune di Prato, sono state riscontrate le seguenti istanze edilizie per gli immobili oggetto della presente valutazione:

- PG. 65062 del 16/09/1997 (P.E. 604/1997) – **Concessione edilizia** per intervento di realizzazione di COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE, DIREZIONALE E COMMERCIALE
- PG. 67555 del 31/10/2002 (P.E. 3088-2002) - **Variante a Concessione edilizia**
- PG. 8267 del 06/02/2006 (P.E. 299-2006) - **Variante a Concessione edilizia**

Il sottoscritto, dopo l'accertamento dei luoghi, non ha rilevato variazioni sostanziali da indurre alla formulazione di pratiche per eventuali sanatorie presso gli uffici preposti locali. Tuttavia per la perfetta "condizione di conformità" dei locali si dovrebbe richiedere al Comune di Prato una CILA TARDIVA (senza nuovo accatastamento) per la **corretta rappresentazione di un leggero spostamento del tramezzo con l'apertura della camera**. Peraltro, pratica sicuramente ammissibile con costi non rilevanti in quanto non si modificano in maniera sostanziale i rapporti areo-illuminanti della camera né la destinazione d'uso dei locali.

Quindi, in termini di **spese tecniche** previste per il deposito della suddetta pratica presso Comune di Prato, si può determinare una spesa complessiva intorno ad **€ 1.500,00#** (euro **millecinquecento/00**) e più precisamente € 1.200,00 per onorari tecnici e, se non sono cambiate nel corso degli ultimi periodi, circa € 300,00 per Diritti di Segreteria e Sanzioni al Comune di Prato.

(vedi **Alleg. 10 – Elab. Grafici: confronto fra le pratiche dell'archivio comunale ed il rilievo**)

Per quanto concerne il sopra indicato **Punto 10)** =

provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;

L'immobile **non dispone** di regolare Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**), in quanto quello **precedentemente depositato risulta scaduto in data 31/03/2024** (vedi allegato 11)

Per quanto concerne il sopra indicato **Punto 11)** =

*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, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Data la consistenza rilevata e la morfologia dei beni pignorati oggetto della presente valutazione, non si è ritenuto indispensabile distinguere in più lotti la loro vendita e si è proceduto con la valutazione per intero della presente perizia tecnico - estimativa.

Per quanto concerne il sopra indicato **Punto 12)** =

*se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, indicare i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia **comodamente 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. 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;*

Il bene oggetto della presente valutazione risulta di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per l'intera quota di proprietà ed è pervenuto con Atto di Compravendita Rog. Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx in Prato, Registrato a Agenzia delle Entrate di PRATO in data 20/05/2014 al n. 4720 (Alleg. 7)

Per quanto concerne il sopra indicato **Punto 13)** =

*accertare se l'immobile è **libero o occupato** e:*

*-se l'immobile è occupato da terzi, **acquisire il titolo legittimante il possesso** o la detenzione del bene; verificare se risultino 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 opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), 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. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.;*

*-se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), **acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato**, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;*

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

Al momento del sopralluogo tecnico, svolto dal sottoscritto in data 16/05/2025 insieme al Custode Giudiziale, l'abitazione risultava **occupata solo dall'esecutato** costituendo e rilevandone così l'utilizzo di abitazione principale (vedi allegato 3: Certificato di Residenza + Certificato di Stato Civile di divorzio).

Da ulteriori ricerche e visure incrociate per questi immobili non sono stati riscontrati "**atti di locazione**" a terzi registrati ed interessanti l'immobile della presente valutazione, anche se

formalmente è stata inviata all'A.d.E. territoriale, opportunamente a mezzo PEC, richiesta di indagine in data 15/04/2025 prot. 28343, alla quale però l'ufficio interessato non ha mai risposto (allegato 4).

Per quanto concerne il sopra indicato **Punto 14)** =

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 (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici ed urbanistici del Comune di Prato si è potuto constatare che NON esistono Vincoli di tipo artistico o storici.

Per quanto concerne il sopra indicato **Punto 15)** =

*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) ed informare 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 (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);*

Secondo i contatti avuti presso lo Studio di Amministrazione Condominiale Studio xxxxxxxxxxxxxxxx mediante mail del 28/05/2025 (allegato 5) **all'attualità** risultavano ancora circa **€. 850,76 (euro ottocentocinquanta/76)** di rate non pagate a saldo del dovuto da parte della proprietà oggetto della valutazione e su assicurazione del medesimo studio Amministr. Condominiale non sono previsti alcun tipo di lavori all'intero edificio condominiale.

Per quanto concerne il sopra indicato **Punto 16)** =

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

Da indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Prato si è constatato che Non esistono alcun tipo di Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o altri tipi di usi civici (oneri di affrancazione).

Per quanto concerne il sopra indicato **Punto 17)** =

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, 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. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'01.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).

VALUTAZIONE:					
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (abitazione / autorimessa)					
LOCALE	SUPERFICIE Lordo dei muri	COEFF. RIDUZ.	SUP. COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	STATO DI MANUTENZ.
APPARTAMENTO (Piano Quarto)	Mq 53,60	1,00	Mq 53,25	Sud-Est	buono
Terrazzo scoperto + lastrico solare	Mq 69,50	0,33	Mq 22,93	Sud-Est	buono
		TOT. effettivi	Mq. 76,18		
AUTORIMESSA (Piano S1)	Mq 30,15	1,00	Mq 30,15	Sud-Est	buono
		TOT. effettivi	Mq. 30,15		

Gli immobili della presenta valutazione, non rientrano nei disposti di cui all'art.17 e dell'art. 40 della L.47/85, pertanto, ai sensi della stessa Legge 47/85, **se ne dichiara la piena commerciabilità.**

Per eseguire la valutazione dell'immobile, il sottoscritto Perito ha provveduto alla redazione di una *stima sintetica comparativa*, basata sull'accertamento dei prezzi di mercato di altre unità immobiliari analoghe ed aventi uguali parametri di riferimento (ubicazione, consistenza e stato di conservazione).

Stima Sintetica Comparativa :

Gli immobili si trovano in una zona a carattere prevalentemente residenziale NON ritenuta di pregio anche se si identificano in una propria collocazione sul mercato immobiliare, rispondendo così pienamente ai principali requisiti richiesti da ipotetici acquirenti alla ricerca della prima casa. Il sottoscritto, avendo anche consultato i valori O.M.I. del 2° semestre del 2024 pubblicati attualmente (vedi Alleg. 12), che assimilano il più probabile valore di "Abitazioni civili" fra gli €/mq. 1.650,00 di min. ed gli €/mq. 2.000,00 di max., e per il mercato immobiliare di zona attraverso recenti vendite locali, determina in **€. 1.850,00** al metro quadro il valore unitario dell'immobile, da cui si ha:

(abitazione p.4° e pertinenza in copertura)	mq. 76,18 x €. 1.850,00	=	€. 140.933,00
(autorimessa p.S1)	mq. 30,15	a corpo	= €. 25.000,00

Si quantifica, pertanto, in €. 165.933,00 il valore analitico dell'abitazione e dei locali accessori al sottotetto, ma detratte le spese Condominiali di circa €. 850,76 determinano una cifra decurtata di circa €. 165.082,24 che però, a giudizio del sottoscritto, vengono arrotondati a circa **€. 170.000,00** in seguito ad una incidenza positiva determinata dalla buona manutenzione e conservazione degli immobili ed anche dalla ubicazione posta in posizione semi-periferica ben servita dalle strade di comunicazione principali.

Occorre, però a questo punto, detrarre ancora la quota di circa €. 1.500,00, derivante dalle spese tecniche per l'eventuale Pratica in Comune a correzione degli elaborati grafici secondo i regolamenti locali, per cui si ritiene che il più probabile valore stimato e risultante sarà di circa :

€. 170.000,00 (valore della proprietà) - €. 1.500,00 (correzione atti comune) =

€. 168.500,00 (euro centosessantottomilacinquecento/00)

Prato, lì 11/11/2025

Il Perito Esperto

Arch. Marcello Bindi



Allegati:

- 1) Cedolino Raccomand A/R, inviato per inizio operazioni peritali
- 2) Docum. Fotogr. Interni ed Esterni (*Abitazione - Autorimessa*)
- 3) Certificato di residenza + Certificato Stato Civile
- 4) Mail inviata all'A.d.E. per Contratto Locazione
- 5) Mail inviata a Studio Amministr. Condominiale
- 6) Visure e planim. catastali, tipo mappale ed elenco subalterni, estratto di mappa
- 7) Atto di compravendita di provenienza degli immobili
- 8) Ispezioni Ipotecarie
- 9) Mappa Piano Operativo vigente
- 10) Elaborati grafici (*Rilievi all'attualità e confronti precedenti titoli abilitativi*)
- 11) A.P.E. scaduto (alcune pagine essenziali)
- 12) Banca dati O.M.I. dell'A.d.E. (secondo semestre 2024)