

TRIBUNALE DI PRATO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Espropriazione immobiliare n° 23/2025

G.E. Dott. Enrico Capanna

Creditore:

Codice fiscale:

Debitore:

Codice fiscale:

Proprietà: 50/100


Debitore:

Codice fiscale:

Proprietà: 50/100

Estimatore:

RELAZIONE

Il sottoscritto  nato a Prato il _____ ed iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Prato con il n° _____, Studio Tecnico in Prato Via _____, in data 09 Aprile 2025 veniva nominato Perito Estimatore del bene dal Giudice Delegato per l'espropriazione immobiliare in epigrafe; l'incarico è stato accettato e depositato in PCT in data 14 aprile 2025;

Il Sig. Giudice concedeva al Perito Estimatore come termine 90 giorni da avviso di incarico recapitato via PEC il giorno 09/04/25 per depositare in cancelleria documentazione finale contenente relazione e suoi allegati.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto comunicava a mezzo lettera raccomandata e/o pec alle parti la data di inizio delle operazioni peritali, stabilita per il giorno mercoledì 21 maggio 2025 alle ore 14.30.

Inoltre il sottoscritto ha effettuato: indagini ipotecarie e catastali, indagini urbanistiche ed edilizie, indagini inerenti la presenza di contratti di locazione, indagini di mercato inerenti beni il più possibile simili a quello oggetto di stima.

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

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto di stima è posizionato nella zona periferica Est di Prato (ZONA PERIFERICA EST: LA MACINE - LA QUERCE - PIZZIDIMONTE - GONFIENTI - INTERPORTO - I LECCI), quartiere "La Querce", densamente popolata, nelle cui vicinanze sono presenti servizi.

Il fabbricato è costituito da una unità immobiliare, posta in via Mugellese 24/A, Comune di Prato, Provincia di Prato, terratetto a schiera, che si sviluppa su due piani: piano terra e piano primo, con struttura in muratura oltre a piccolo resede esterno di proprietà esclusiva.

Vi si accede da via Mugellese, al suo interno il piano terra è composto da soggiorno, angolo cottura-pranzo, disimpegno, ripostiglio-sottoscala e bagno oltre a resede.

Al piano primo si trovano due camere, una delle quali è dotata di piccolo bagno e piccolo disimpegno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura in muratura, solai in laterocemento.

Si osserva la presenza di una stufa a gas a piano terra, il piano primo non è riscaldato. Boiler elettrico per acqua calda.

L'accesso all'immobile avviene da porta attestante su soggiorno; i

pavimenti sono realizzati in monocottura; porte interne in legno, finestre in legno/pvc, tetto a capanna.

La rifinitura esterna è costituita da intonaco civile ed imbiancatura di tonalità chiara.

STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato si presenta in cattivo stato di conservazione.

ACCERTAMENTO IMPIANTI

Presenza di stufa a gas al piano terra, piano primo non riscaldato, boiler elettrico per acqua calda, impianto elettrico da adeguare a normative attualmente vigenti, impianto idrico; quanto alla conformità degli impianti il sottoscritto non ha reperito certificazioni in merito.

CONDOMINIO

Non è presente condominio.

AFFITTO

I beni risultano occupati dalla Signora

e dal figlio

(maggiorrenne) della medesima.

VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA

Fabbricato edificato in epoca anteriore al '76.

Attestazione di conformita' in sanatoria

Protocollo di presentazione: 39988 del 17/06/2005

Busta: PE-1985-2005

MODIFICA AL PROSPETTO DI EDIFICIO UNIFAMILIARE

Denuncia inizio attivita' edilizia-2361-2006

Protocollo di presentazione: 49363 del 12/07/2006

Busta: PE-2361-2006

MODIFICHE INTERNE E CREAZIONE DI VESTIBOLO DI ACCESSO

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area su cui vi ricade l'unità immobiliare, secondo gli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Prato, risulta inserita con i requisiti così come di seguito riportati:

- Unità Territoriale Organica Elementare: UTOE 2b
- Disciplina dei suoli urbano
- Zone omogenee B
- Paesaggi urbani TSL.1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

L'unità immobiliare risulta censita al giusto conto dell'esecutato e rappresentata al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Prato Comune di Prato come segue:

Foglio di Mappa 67, Particella 194, Subalterno 3, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5,5 , rendita catastale € 355,06;

VARIAZIONE del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2010 Pratica n. PO0075634 in atti dal 08/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4063.1/2010)

RISTRUTTURAZIONE del 08/07/2009 Pratica n. PO0084093 in atti dal 08/07/2009 RISTRUTTURAZIONE (n. 5580.1/2009)

VARIAZIONE del 04/10/1988, in atti dal 22/03/2003, FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.58992.1/1988) deriva dalla soppressione delle consistenze foglio 67 particella 194 sub 1 e foglio 67 particella 194 sub 2.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI

Il bene descritto è pervenuto in possesso della Signora
 (diritto di proprietà per 1/2) e del Signor
 (diritto di proprietà per 1/2) a seguito di COMPRAVENDITA,
 trascritta ai nn. 18041/8988 in data 20 dicembre 2005, a seguito di
 scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Lops
 Andrea di Prato (PO) del 16 dicembre 2005, numero di repertorio
 325027/19552, a favore di nato a il
 , codice fiscale , per la quota di 1/2 del diritto di
 proprietà', in regime di comunione legale con ;
 nata a il , codice fiscale
 , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di

comunione legale con

ACCERTAMENTO SULLA DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

All'epoca del sopralluogo il bene risultava occupato dalla Signora

e dal figlio (maggioenne) della medesima.

ACCERTAMENTO DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI

GRAVANTI SUI BENI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Nota di Trascrizione

Registro particolare 2535 del 28/03/2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Prato del 17 marzo 2025 trascritto ai nn.3555/2535 in data 28 marzo 2025, numero di repertorio 698, a

favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprieta', contro

nata a _____ il _____ codice fiscale _____ , per la quota di 1/1 del diritto di proprieta', in regime di comunione

legale con _____ , nato a _____ il _____ , codice

fiscale _____ , per la quota di 1/1 del diritto di proprieta', in regime di comunione legale con _____ , avente ad

oggetto l'immobile di relazione.

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO,

iscritta ai nn.18042/5294 in data 20 dicembre 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio _____ di Prato (PO) del 16 dicembre 2005, numero di repertorio 325028/19553 - Importo totale € 320.000,00 - Importo Capitale € 160.000,00- durata 30 anni, a favore di CARIPRATO- CASSA DI RISPARMIO DI PRATO

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Sig.ra _____ (diritto di proprietà per 1/2) e Sig. _____ (diritto di proprietà per 1/2) COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 18041/8988 in data 20 dicembre 2005, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio _____ di Prato (PO) del 16 dicembre 2005, numero di repertorio 325027/19552 del 20/12/2005, a favore di _____ nato a Alvignano (CE) il 08 settembre 1975, codice fiscale _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di comunione legale con _____ nata a Puglianello (BN) il 13 marzo 1974, codice fiscale _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di comunione legale con _____, contro _____ nata a Prato (PO) il 29 agosto 1932, codice fiscale _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di comunione legale con _____ nato a Calenzano (FI) il 27 maggio 1925, codice fiscale _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di comunione legale con _____ avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Ulteriore provenienza foglio 67 particella 194 sub 1

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.1911/1368

in data 25 marzo 1976, a seguito di atto per Notaio Giuseppe

Pasquetti di Prato del 18 marzo 1976, a favore nato a

Calenzano il 27 maggio 1925, contro nato a Prato il 16 gennaio

1906, nata a Prato il 23 marzo 1913, nato a Prato il 21

agosto 1920, nata a Prato il 28 maggio 1946, nata a

Prato il 15 novembre 1927.

Ulteriore provenienza foglio 67 particella 194 sub 2

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.6181/5089

in data 24 dicembre 1957, a seguito di atto per Notaio di Prato

del 7 dicembre 1957, a favore nato a Calenzano il 27 maggio

1925, contro nato a Prato il 16 gennaio 1906, nata a

Prato il 25 agosto 1883, nata a Prato il 23 marzo 1913, nato a

Prato il 21 agosto 1920, nato a Prato il 20 agosto 1915,

nato a Prato il 28 aprile 1924..

VINCOLI E/O CONDIZIONI CHE RENDONO

COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE

In seguito allo studio delle planimetrie catastali ed al rilievo effettuato in data 21 maggio 2025 dal sottoscritto, risulta che

l'unità immobiliare è in cattivo stato manutenzione, necessita di

manutenzioni sia su parti murarie che agli impianti per essere adeguati alle norme attualmente vigenti; l'impianto di riscaldamento non è presente, al piano terra si osserva soltanto una stufa a gas posizionata allo sbarco della scala interna che permette il collegamento con il piano primo.

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Tenuto conto di tutto quanto suesposto, di ogni elemento acquisito, qualificante e dequalificante, in ordine ai beni da stimare, allo scopo di espletare con la migliore conoscenza e competenza il mandato ricevuto ed in particolare:

- della consistenza effettiva dei beni, rilevata sul posto;
- della vetustà;
- delle condizioni generali e particolari che caratterizzano i beni, in ordine alla tecnica, all'estetica ed alla funzionalità con la quale sono stati realizzati, allo stato di conservazione, alle condizioni di manutenzione e di uso degli stessi, nonché degli impianti tecnologici e dei servizi ivi installati;
- della loro ubicazione e tipologia edilizia;
- delle condizioni del mercato alla presente data;
- dei valori dei beni simili o il più possibile simili liberamente commerciati nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima.

Acquisito ogni altro elemento utile per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili, il procedimento che

adotterò sarà la stima sintetica o comparativa che tiene conto dei valori di mercato realizzati per beni simili o il più possibile simili liberamente commerciati nella zona.

Usando come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, tenendo conto anche delle pertinenze accessorie, il più probabile valore di mercato è il seguente:

Destinazione	Sup. Utile lorda	Coeff.	Sup. Commerciale
--------------	------------------	--------	------------------

Piano Terra

Vano identificato in planimetria catastale come:

Soggiorno	mq 21,33	1,00	mq 21,33
AngoloCottura/Pranzo	mq 11,56	1,00	mq 11,56
Bagno	mq 6,72	1,00	mq 6,72
Disimpegno	mq 3,86	1,00	mq 3,86
Sottoscala	mq 3,30	0,50	mq 1,65
Scala	mq 4,40	1,00	mq 4,40
TOTALE			mq 49,52

Piano Primo

Vano identificato in planimetria catastale come:

Camera	mq 23,26	1,00	mq 23,26
Camera	mq 21,76	1,00	mq 21,76
Bagno	mq 1,65	1,00	mq. 1,65
Disimpegno	mq 1,76	1,00	mq 1,76

TOTALE mq 48,43

Superficie Accessoria

Resede mq 25,00 0,10 mq 2,50

TOTALE SUP. COMMERCIALE mq 100,45

Per tutto quanto detto sopra, considerando gli attuali valori del mercato immobiliare,

Superficie Commerciale

mq 100,45

€/mq 1.450,00 x mq 100,45= **€ 145.652,50**
(euro centoquarantacinquemilaseicentocinquantadue/50)

Al fine di rispondere puntualmente alle richieste del GE Dott. Enrico Capanna (elencate nell'incarico), si riporta quanto segue:

1) è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

2) è stato acquisito il certificato di stato civile degli esecutati,

consegnato al Custode (ISVEG) entro 30 giorni dalla nomina.

3) sono state acquisite visure ipotecarie e predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

4) sono state acquisite visure catastali.

5) sono stati identificati i diritti e i beni pignorati.

6) è stato fissato ed effettuato il sopralluogo in data 21 maggio 2025 alle ore 14.30. È stato eseguito controllo pratiche edilizie.

7) non è presente certificato di abitabilità.

8) è stata indicata l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale: l'area su cui vi ricade l'unità immobiliare, secondo gli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Prato, risulta inserita con i requisiti così come di seguito riportati:

- Unità Territoriale Organica Elementare: UTOE 2b
- Disciplina dei suoli urbano
- Zone omogenee B
- Paesaggi urbani TSL.1

9) è stata indicata la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni

amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità: immobile commerciabile, conforme alle autorizzazioni o concessioni amministrative, non è presente certificato di abitabilità.

10) A.P.E. non presente.

11) è possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

12) l'unità immobiliare è pignorata per l'intero.

13) l'immobile è occupato dalla proprietaria (50%) e dal figlio maggiorenne.

14) è stata indicata la conformità urbanistica dei beni pignorati e la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

15) non è stato costituito condominio.

16) non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali.

17) il valore dell'immobile è stato determinato tenendo conto:

- della consistenza effettiva dei beni, rilevata sul posto;
- della vetustà;
- delle condizioni generali e particolari che caratterizzano i beni, in ordine alla tecnica, all'estetica ed alla funzionalità con la quale sono

stati realizzati, allo stato di conservazione, alle condizioni di manutenzione e di uso degli stessi, nonché degli impianti tecnologici e dei servizi ivi installati;

- della loro ubicazione e tipologia edilizia;
- delle condizioni del mercato alla presente data;

- dei valori dei beni simili o il più possibile simili liberamente commerciati nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima.

Acquisito ogni altro elemento utile per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili, il procedimento adottato è stato quello della stima sintetica o comparativa che tiene conto dei valori di mercato realizzati per beni simili o il più possibile simili liberamente commerciati nella zona.

È stato utilizzato come parametro il metro quadrato di superficie commerciale (euro/mq 1450,00) un valore che tiene conto delle condizioni attuali dell'immobile che prevedono lavori di manutenzione straordinaria, adeguamento impianto elettrico, rifacimento impianto termico, imbiancature pareti esterne ed interne.

Allegati :

"A" – Comunicazione Sopralluoghi,

"B" – Bozza di relazione tecnica di ufficio redatta dal C.T.U.,

"C" – Estratto di mappa,

"D" – Documentazione fotografica (tot. n. 14 foto),

"E" – Planimetria catastale,

"F" – Visura catastale,

"G" – Report eventuali contr. Locazione,

"H" – Certif. Residenza,

"I" – Comunic. Sopralluogo.

La presente relazione tecnica, composta da n 17 pagine scritte al p.c. oltre ad allegati, viene depositata in osservanza del termine perentorio; il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

Prato, lì 23 ottobre 2025

Il C.T.U.

Ing. Matteo Papini