

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 7/2024 - G.E. BRUNO Stefania

Debitore: XXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX

Creditore Procedente: RED SEA SPV SRL

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

AGGIORNATA ALLA DATA DEL 04/03/2025 PER VARIAZIONI CATASTALI

RIFERITE AI LOTTI 2 E 3

Il sottoscritto Geom. Massimo Seghetti, in qualità di Esperto Estimatore con studio in Prato, Viale Montegrappa 159/D, a seguito di giuramento prestato in data 25/03/2024 e a seguito di sopralluogo effettuato congiuntamente a ISVEG in data 18/04/2024 per rispondere ai quesiti, redige la presente relazione di consulenza tecnica.

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

INDICE PER CIASCUN LOTTO

- 1. DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 2° COMMA C.P.C. – FORMALITA',
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**
 - ELENCO DELLE ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
 - ELENCO DELLE ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI CANCELLABILI
- 2. TITOLARITA' DEL DIRITTO REALE DEI BENI PIGNORATI E ATTI DI PROVENIENZA**
- 3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**
- 4. CATASTO**
 - CONFORMITA' CATASTALE
- 5. EDILIZIA**
 - TITOLI EDILIZI
 - CONFORMITA' EDILIZIA
 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 6. URBANISTICA**
 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA CDU
- 7. LOTTI - QUOTE PIGNORATE – DIVISIBILITA'**
- 8. OCCUPAZIONE DEI BENI**
- 9. VINCOLI – DIRITTI DEMANIALI O DI SUPERFICIE – SERVITU' – USI CIVICI -
DOMANDE GIUDIZIALI**
- 10. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALI**
- 11. DETERMINAZIONE DEL VALORE**

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

Le unità oggetto di pignoramento, risultano essere cinque unità a destinazione abitativa poste due al piano primo, due al piano secondo e una al piano terzo, cinque soffitte poste al piano quarto e tre cantine al piano seminterrato, comprese all'interno dell'immobile, posto in Prato, via Roma, 133.

Alle unità si accede attraverso un unico ingresso condominiale che immette al vano scala di collegamento di tutti i piani. Nello specifico al piano primo sono situate due unità immobiliari che attualmente risultano collegate tra loro internamente e dotate entrambe di soffitta e cantina; al piano secondo sono situate altre due unità immobiliari, anche esse collegate internamente tra loro e dotate di soffitta; al piano terzo è situata un'unità immobiliare, corredata da soffitta e cantina.

Due subalterni catastali di riferimento delle unità immobiliari, risultano variati rispetto all'atto di pignoramento, in quanto sono stati soppressi e generati di nuovi, per scindere le abitazioni dalle soffitte e cantine, che risultavano sulla stessa scheda catastale, senza alterare le consistenze; a maggior chiarimento si allega tabella sottostante, **aggiornata alla data 04/03/2025.**

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNI ORIGINARI	SUBALTERNI PIGNORATI	SUBALTERNI ATTUALI	TIPOLOGIA
75	611	Scheda 8124	34	34	Abitazione+ Cantina + Soffitta
75	611	Ex Sub. 12 Ex Sub. 19	Soppresso il 30/01/2025	509	Abitazione
				532	Soffitta
				533	Cantina
75	611	Scheda 70678	505	505	Abitazione + Soffitta
75	611	2 e 3	Soppresso il 10/08/2020	506	Abitazione
				517	Soffitta
				534	Soffitta
75	611	31	Soppresso il 18/10/2023	511	Abitazione
				528	Cantina
				529	Soffitta
				530	Soffitta

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

Per quanto concerne il mutuo originario, si precisa che il subalterno ex 509 dell'unità posta al piano primo, non risulta gravato da ipoteca. A maggior chiarimento si allega tabella sottostante.

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNI ORIGINARI	SUBALTERNI PIGNORATI	SUBALTERNI ATTUALI	TIPOLOGIA	
75	611	Scheda 8124	34	34	Abitazione+ Cantina + Soffitta	
75	611	Ex Sub. 12 Ex Sub. 19	Soppresso il 30/01/2025	509	531	Abitazione
					532	Soffitta
					533	Cantina
75	611	Scheda 70678	505	505	Abitazione + Soffitta	
75	611	2 e 3	Soppresso il 10/08/2020	506	516	Abitazione
					517	Soffitta
					534	Soffitta
75	611	31	Soppresso il 18/10/2023	511	528	Abitazione
					529	Cantina
					530	Soffitta

La formazione dei lotti è stata effettuata sia in base all'ubicazione e conformazione delle unità immobiliari che allo stato di possesso delle stesse, relativamente al diritto di proprietà, uso e abitazione. Ne consegue che per quanto riguarda le unità poste al piano primo, sub. 34 e ex 509, anche se fisicamente collegate internamente tra loro, sono state distinte in due lotti separati (lotto 1 e lotto 2) in quanto il subalterno ex 509 risulta gravato da diritto di abitazione; le unità poste al piano secondo e relative pertinenze, distinte ai sub. 505 ed ex 506 (attuali 516 e 517 e 534) essendo fisicamente collegate tra loro e complementari l'una all'altra, formeranno un lotto unico (lotto 3); l'unità posta al piano terzo e relative pertinenze, formerà un altro lotto (lotto 4). A maggior chiarimento si allega tabella sottostante.

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNI ORIGINARI	SUBALTERNI PIGNORATI	SUBALTERNI ATTUALI	TIPOLOGIA	PIANO	LOTTI
75	611	Scheda 8124	34	34	Abitazione+ Cantina + Soffitta	P.1*+PS1+P4*	LOTTO 1
75	611	Ex Sub. 12 Ex Sub. 19	Soppresso il 30/01/2025	509	531	P.1*	LOTTO 2
					532	P.4*	
					533	P.S1	
75	611	Scheda 70678	505	505	Abitazione + Soffitta	P.2*+P4*	LOTTO 3
75	611	2 e 3	Soppresso il 10/08/2020	506	516	P.2*	
					517	P.4*	
					534	P.4*	
75	611	31	Soppresso il 18/10/2023	511	528	P.3*	LOTTO 4
					529	P.S.1	
					530	P.4*	

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso
 Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde
 Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato
 UNI 11558-2014
 Certificato IMQ1510015
 Livello Avanzato

USO PARTI A COMUNE

Per quanto concerne le parti comuni a tutti i subalterni del fabbricato, sono regolate dall'Art.1117 e seguenti del codice civile; l'ascensore in questo caso non è contemplato in esse, in quanto realizzato successivamente all'epoca di edificazione del fabbricato e nello specifico nel 1988. Tale bene comune non censibile (B.C.N.C.) identificato al sub.510, viene costituito in data 25.01.2016 a comune con i subalterni 23, 505, 506, 507, ex 509, 34, 21 e 27, che risultavano tutti di proprietà XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX. Successivamente XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX acquista ulteriori subalterni e l'ascensore diventa a comune anche ai Sub 513 e 514. Di tutti i beni intestati ad XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX, l'ascensore (sub.510) non risulta a comune all'unità identificata al Subalterno 528, che pertanto non ha diritto di USO dell'ascensore. Successivamente Xxx Xxxxx vende i subalterni 513 e 520 (ex 507), senza revoca dell'uso dell'ascensore. Si fa presente che per poter rendere usufruibile il BCNC ad altre unità, non essendo ad oggi modificabile unilateralmente, se non tramite un atto per cessione di diritti, in quanto non più di un unico proprietario.

Di seguito le relazioni relative ai Lotti 1, 2 ,3 e 4

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato
UNI 11558-2014
Certificato IMQ1510015
Livello Avanzato

LOTTO 1 – SUB. 34

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO 1 - IN RISTRUTTURAZIONE			
DATI GENERALI			
COMUNE	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	
PRATO	VIA ROMA N. 133	APPARTAMENTO CON CANTINA E SOFFITTA	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE			
N.C.E.U. /N.C.T.	Foglio	Particella	Subalterno
PRATO	75	611	34
CONFORMITA' CATASTALE			
CONFORMITA'	SI	NO	
Adeguamenti	- Presentazione di nuova planimetria catastale tramite procedura Docfa; - Corretta intestazione dell'immobile da effettuarsi tramite voltura catastale.		
Costi	€ 2.500,00		
CONFORMITA' EDILIZIA			
CONFORMITA'	SI	NO	
SANABILITA'	SI	NO	
Adeguamenti	- Presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria; - Opere per ripristinare l'ingresso indipendente dell'unità immobiliare, consistenti nella chiusura della messa in comunicazione con l'unità limitrofa, mediante ripristino della muratura e la riapertura della porta di accesso originaria, mediante la demolizione di muratura.		
Costi	€ 9.000,00		
CONVENZIONI			
Presenza di Convenzioni	SI	NO	
Note	---		
VINCOLI - SERVITU' - GRAVAMI			
Presenza	SI	NO	
Note	Non si rilevano vincoli servitù e gravami		
ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA			
Presenza	SI	NO	
Note	L'unità immobiliare non risulta dotato di APE.		
ABITABILITA'			
Presenza	SI	NO	
Note	L'unità immobiliare non risulta dotata di abitabilità.		
VALORE A BASE D'ASTA			
€ 98.500,00 (Novantottomilacinquecento,00)			

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

Il **lotto 1** è individuato dalle unità immobiliari identificate al N.C.E.U. al Foglio 75, P.lla 611, **Sub.34**, composto da **unità abitativa** al piano primo, una **cantina** al piano interrato e una **soffitta** al piano quarto.

1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 2° COMMA C.P.C..

La documentazione depositata in atti consiste nella certificazione Catastale ed Ipotecaria Ventennale redatta dal Notaio Giulia Barbagallo Di Aldo (PA), in data 14.02.2024.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Le risultanze in essa redatte e attestate al 25.05.2024, rilevano le seguenti iscrizioni/trascrizioni in relazione alla parte esecutata "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" C.F.: XXXXXXXXXXXXX

1. Trascrizione a Favore del 03/05/2011 - Registro Particolare 3071 Registro Generale 4873

Atto Notarile Pubblico – Compravendita, rogato in data 29.10.1985 Repertorio 23535/10218 ai rogiti del Notaio Feri Francesco in Firenze a favore di XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX contro XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXX trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 03/05/2011 Registro Particolare 3071 Registro Generale 48731.

1. Trascrizione n. 7487 del 11/12/2015

2. Iscrizione Contro del 14/06/2011 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 6573

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 09.06.2011, Repertorio 48541/12266, Notaio D'AMBRA RENATO di Prato a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A." contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" terzo datore di ipoteca

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato
UNI 11558-2014
Certificato IMQ1510015
Livello Avanzato

IMQ

7

3. Rettifica a trascrizione a favore e contro del 11.12.2005 - Registro Particolare 7485 e Registro Generale 11660

Rettifica a atto di Compravendita del 16/11/2015 Repertorio 52107/14218 ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5123 del 1987.

4. Trascrizione Contro del 11/03/2016 - Registro Particolare 1331 Registro Generale 2309

costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato del 11/02/2016, Repertorio 52264/14321, a favore di XXXXXXXXX XXXXXXXXX, contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX"

5. Trascrizione Contro del 12/02/2024 - Registro Particolare 990 Registro Generale 1390

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 10/01/2024, Repertorio 3111, a favore di RED SEA SPV SRL contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX"

La documentazione ipo-catastale depositata in atti risulta completa ed idonea all'uso preposto.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI CANCELLABILI

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

1. Iscrizione Contro del 14/06/2011 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 6573

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 09.06.2011, Repertorio 48541/12266, Notaio D'AMBRA RENATO di Prato a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A." contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" terzo datore di ipoteca.

2. Trascrizione Contro del 11/03/2016 - Registro Particolare 1331 Registro Generale 2309

costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato del 11/02/2016, Repertorio 52264/14321, a favore di XXXXXXXXX XXXXXXXXX, contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX"

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato
UNI 11558-2014
Certificato IMQ1510015
Livello Avanzato

3. **Trascrizione Contro del 12/02/2024 - Registro Particolare 990 Registro Generale 1390**

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 10/01/2024, Repertorio 3111, a favore di RED SEA SPV SRL contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX"

2. **TITOLARITA' DEL DIRITTO REALE DEI BENI PIGNORATI E ATTI DI PROVENIENZA**

È stata acquisita la visura camerale della società "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" in data 25/03/2024, dalla quale si evince che detta società è stata costituita il XX/XX/XXXX, con data di iscrizione alla Camera di Commercio il XX/XX/XXXX.

BENE PIGNORATO: Appartamento – Cantina - Soffitta

N.C.E.U. di Prato Foglio 75, P.lla 611, **Sub.34**

INTESTATI:

XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) - quota di 1/1 di proprietà;

Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - quota di 1/1 di diritto di abitazione;

PROVENIENZA:

I beni sono pervenuto alla parte eseguita attraverso il seguente atto di provenienza:

- Atto di compravendita del 29.10.1985 ai rogiti del Notaio Feri Francesco in Firenze Rep. n. 23535/10218, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 03/05/2011 Registro Particolare 3071 Registro Generale 48731.

- Il diritto di abitazione è stato acquisito con atto del 11/02/2016, Repertorio 52264/14321

ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato, a favore di Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx, contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX"

SI PRECISA CHE IL DIRITTO DI ABITAZIONE ACQUISITO CON L'ATTO SOPRA CITATO E' DA CONSIDERARSI ESTINTO, IN QUANTO LA SIG.RA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NATA IL XX/XX/XXXX A XXXXXX (XX) E' DECEDUTA IL XX XXXXXXXXXXX XXXX

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni in oggetto risultano compresi in edificio, posto nel Comune di Prato, in Via Roma 133 e precisamente trattasi di un'unità abitativa al piano primo, una cantina al piano interrato e una soffitta al piano quarto.

Per una migliore individuazione dell'ubicazione dell'immobile si allega l'estratto aerofotogrammetrico.



Descrizione unità immobiliare:

L'unità abitativa posta al piano primo, è composta da quattro vani oltre servizi e terrazzo in stato conservativo mediocre in quanto oggetto di ristrutturazione, ancora allo stato grezzo e risulta accessibile soltanto attraverso l'unità immobiliare limitrofa, (identificata al sub. 509 e anch'essa oggetto di pignoramento), con la quale in fase di ristrutturazione è stata messa in comunicazione, L'ingresso originario, che avveniva da altro

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

IMQ

10

disimpegno a comune con altra unità, risulta chiuso, interdicendo così l'accesso all'unità. Pertanto per un'autonomia totale dell'unità, dovrà essere ripristinato l'ingresso originario e chiusa la messa in comunicazione con l'unità limitrofa. Per una maggiore comprensione, si allega schema,



Oltre all'unità abitativa al piano primo, sono presenti una cantina al piano interrato e una soffitta al piano quarto, entrambe composte da unico vano.

Di seguito si riportano le superfici nette; non essendo chiare le destinazioni dell'unità abitativa in quanto in ristrutturazione allo stato grezzo, si è attribuito una lettera ad ogni singolo vano.

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

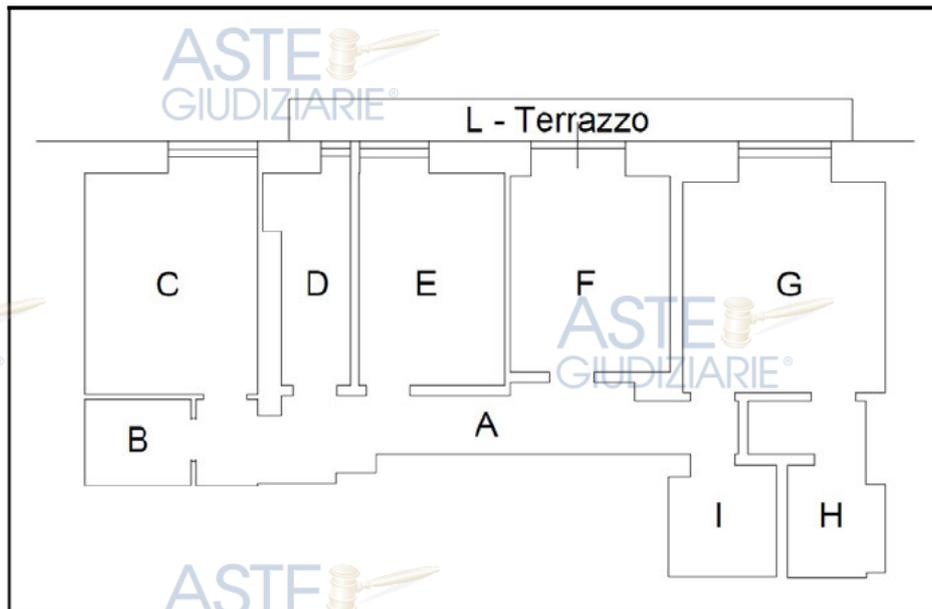
Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

IMQ

11

SUPERFICI NETTE SUB. 34		
VANO	PIANO	SUPERICIE m ²
A	1°	15,44
B	1°	3,80
C	1°	16,47
D	1°	6,75
E	1°	13,22
F	1°	14,02
G	1°	18,70
H	1°	7,17
I	1°	4,90
L - Terrazzo	1°	10,12
M - Soffitta	4°	25,92
N - Ripostiglio	S1	3,98
TOTALE		140,49



Il fabbricato all'interno del quale trova collocazione l'unità in esame, ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Descrizione	<input checked="" type="checkbox"/> Esistente
MACROVOCI	DESCRIZIONE FINITURE
STRUTTURE	
STRUTTURA IN ELEVAZIONE	C.A. e muratura
SOLAI	in latero cemento
TAMPONAMENTI PERIMETRALI	Muratura mista portante
COPERTURA	
STRUTTURA DELLA COPERTURA	in latero cemento inclinata
MANTO DI COPERTURA	tegole/coppi etc.
PROSPETTI, ASCENSORI	
FINITURE PROSPETTI ESTERNI	intonacata a civile
CAPPOTTO FACCIATE	NO
ASCENSORE	PRIVATO
FINITURE EDILI INTERNE	
TRAMEZZI E PARTIZIONI	tavolati in laterizio
FINITURE INTERNE	solo intonaco al rustico
SERRAMENTI E OScurI	
PORTONCINO D'INGRESSO	LEGNO
PORTE INTERNE
SERRAMENTI INTERNI	in legno vecchio da risanare
SERRAMENTI ESTERNI	avvolgibili in PVC
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	
PAVIMENTI	assente
RIVESTIMENTI	privo di rivestimento
IMPIANTO ELETTRICO	
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	privo di impianto
FRUTTI ELETTRICI, DERIVAZIONI	
IMPIANTO CITOFOONICO	CITOFONO
IMPIANTO DOMOTICO	NO
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	altro
SANITARI
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE	
IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	privo di impianto
CORPI RADIANTI
IMPIANTI SPECIALI	
ANTIURTO	NO
ANTINCENDIO	NO
VENTILAZIO. MECC. AUTOM. (VMA)	NO
PANNELLI FOTOVOLTAICI	NO
PANNELLI SOLARI	NO
ADDOLCITORE/AUTOCLAVE	NO
IMPIANTO IRRIGAZIONE	NO
ASPIRAZIONE CENTRALIZZATA	NO
ALTRO:	NO

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

Confini:

I confini rilevati in sede di sopralluogo sono i seguenti:

Altre proprietà, parti comuni, stessa proprietà s.s.a.

Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):

Si rileva la cantina al piano interrato e la soffitta al piano quarto.

Millesimi di parti comuni e relativi diritti condominiali come per legge.

Conformità descrizione del bene con atto di pignoramento

Confrontando la descrizione del bene indicato nell'atto di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione catastale, è emersa l'esatta corrispondenza di quanto contenuto nell'atto di pignoramento in relazione all'indirizzo ed ai dati catastali del bene e pertanto risulta esattamente individuabile.

Rifiuti – rifiuti speciali

Nell'unità immobiliare a destinazione civile abitazione sono presenti residui delle lavorazioni del cantiere di ristrutturazione; per lo smaltimento non vi è una cifra indicata nel punto in questione ma già compresa nei costi di ristrutturazione.

Inoltre non vi è visivamente presenza di amianto e non vi sono copie di documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali.

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

4. CATASTO

Dalla visura catastale storica aggiornata al 25/03/2024 effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Comune di Prato i beni risultano individuati ai seguenti identificativi:

Abitazione, cantina e soffitta:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 34, Cat.A/2, Classe 3, Cons. 6,5 vani, Rendita € 621,04;

Intestazione:

I beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) XXXXXXXXXXXXXX - Quota 1/1 di Proprietà
- XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota 1/1 di diritto di Abitazione.

Il diritto di abitazione acquisito con atto del 11/02/2016, Repertorio 52264/14321 ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato, a favore di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX"

è da considerarsi decaduto, in quanto la sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXXX (XX) e' deceduta il XX XXXXXXXXXXX XXXX, pertanto si rileva la non corretta intestazione catastale del bene.

L'immobile risulta dotato di elaborato planimetrico parziale.

Il sedime del complesso condominiale risulta esattamente individuato nell'estratto di mappa, prodotto in allegato alla presente.

CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato di fatto dell'unità abitativa, NON corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti in quanto si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni con destinazioni non certe, nonché la non corretta intestazione.

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

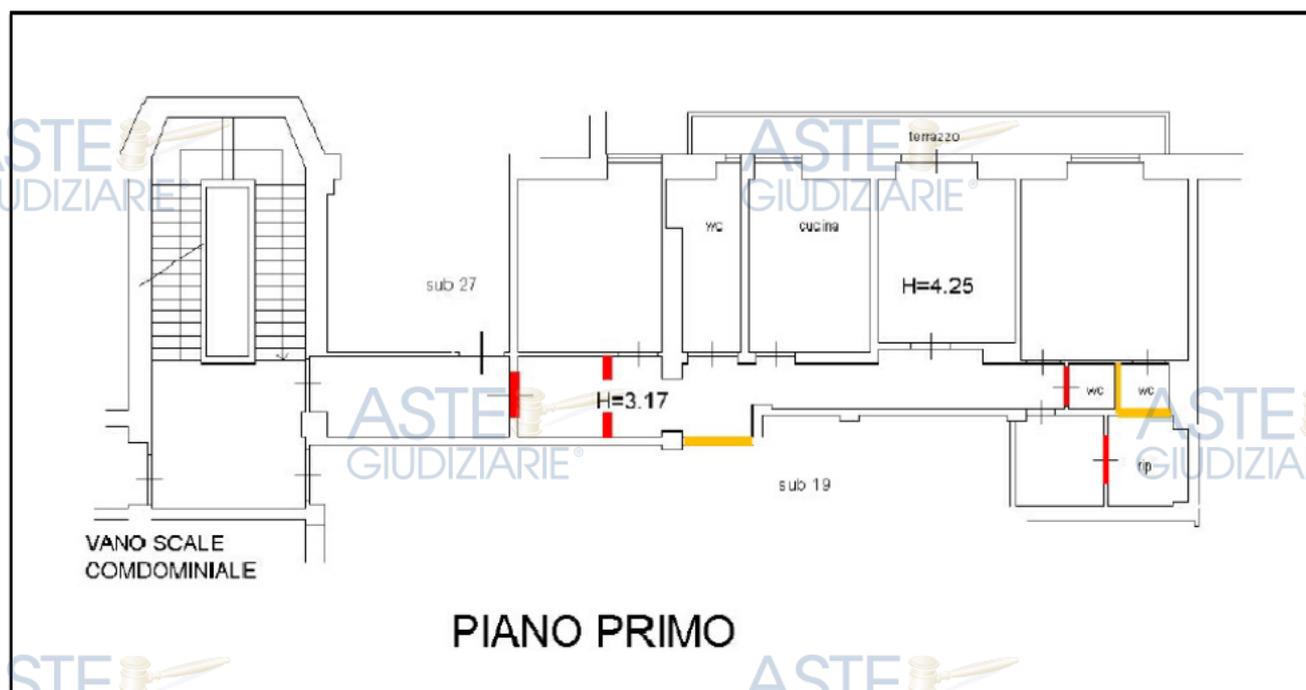
Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato
UNI 11558-2014
Certificato IMQ1510015
Livello Avanzato

Si dovrà pertanto procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale tramite procedura Docfa, oltre alla corretta intestazione dell'immobile, da effettuarsi tramite voltura catastale presso l'ufficio del territorio, per effettuare la riunione del diritto di abitazione, per un costo stimato pari ad € 2.500,00, comprensivi di tributi catastali.

Per una migliore individuazione delle discordanze rilevate, si riporta la planimetria catastale con le indicazioni delle difformità.



5. EDILIZIA

TITOLI EDILIZI

L'immobile è stato edificato in data ben anteriore al 1° settembre 1967 e oggetto dei seguenti titoli edilizi:

CONDOMINALI

- Licenza edilizia n. 12188 del 21/07/1955; (non reperibile in archivio edilizio)
- Licenza edilizia P.G.n.12527 del 17.07.1959 rilasciata n.923 del 21.08.1959;

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

IMQ

16

- Licenza edilizia n.455 P.G. 11722 del 21.07.1973;

- Autorizzazione N. 78 P.G. 3122 del 05.02.1981;

- Art.26 N.3376 P.G.n.65458 del 24.12.1988 Realizzazione ascensore e modifiche;

- P.E. 3727-06.09.2022 Attestazione sanatoria condominiale;

- P.E. 4201-26.10.2022 - montaggio ponteggio per lavori urgenti;

- P.E. 924-24.03.2023 Scia condominiale;

- PE 651-2024 Cila condominiale facciate;

INERENTI L'UNITA' IMMOBILIARE

- Art.48 P.G.31193 del 13.09.1985 - modifiche interne;

- Art.26 n.606 P.G.n.52860 del 04.07.1986 - modifiche interne;

CONFORMITA' EDILIZIA

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare NON risulta conforme ai titoli edilizi sopra citati per modifiche interne apportate allo stesso, in assenza di titolo edilizio. Per la regolarizzazione dovrà essere presentata Attestazione di Conformità in Sanatoria, per un costo stimato pari ad € 5.000,00. Dovranno inoltre essere previste delle opere per ripristinare l'ingresso indipendente dell'unità immobiliare, consistenti nella chiusura della messa in comunicazione con l'unità limitrofa, mediante ripristino della muratura e la riapertura della porta di accesso originaria, mediante la demolizione di muratura. Il costo stimato per tale intervento è stimato di € 4.000,00

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

Si riporta estratto cartografico del Piano Operativo del Comune di Prato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 14 marzo 2019, in vigore alla data della perizia.



L'immobile ricade in Zona Omogenea B in riferimento all' Art. 67 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TSL.1 - TSL.1.1 - TSL.2 nella seguente classificazione di area:

Normativa vigente sull'area	
UTOE	4c
Disciplina dei suoli	<u>urbano</u>
Zone omogenee	B
Paesaggi urbani	<u>TSL.1</u>
Aree di tutela degli edifici di valore	<u>C2</u>
Tipo intervento	E3

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

7. LOTTI – QUOTE PIGNORATE – VENDIBILITA'

Il lotto 1 in questione è rappresentato da una unità ad uso abitativo, una cantina ed una soffitta, compresi nella stessa scheda catastale, identificata al Sub. 34; il bene risulta pignorato per la quota complessiva di 1/1 in quanto il soggetto debitore risulta unico intestatario dell'immobile, essendo decaduto il diritto di abitazione della defunta sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXXXX.

Il bene non riguarda né unità culturali né unità ponderali assegnate a contadini diretti coltivatori.

8. OCCUPAZIONE DEI BENI

Per accertare l'esistenza o meno di contratti di locazione, è stata effettuata richiesta presso l'Agenzia della Entrate di Prato tramite Pec in data 27.03.2024 l'Agenzia dell'Entrate comunicava via Pec allo scrivente l'assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati.

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero, in quanto oggetto di lavori di ristrutturazione non autorizzati.

9. VINCOLI – DIRITTI DEMANIALI O DI SUPERFICIE – SERVITU' – USI CIVICI - DOMANDE**GIUDIZIALI**

Sui beni pignorati non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

10. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per accertare vincoli o oneri di natura condominiale è stata inviata Pec all'Amministratore "Studio Rag. xx" in data 08/07/2024, alla quale si attende ancora risposta

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE

La valutazione del bene in oggetto è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un bene mediante il confronto tra lo stesso ed altri beni simili presi a confronto, ricadenti nello stesso segmento di mercato del bene da valutare.

Il terreno oggetto di valutazione viene definito “Subject”, mentre i terreni presi a confronto vengono definiti “Comparabili (asking price)” (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche di terreni simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi applicati ad ogni singola caratteristica, ottenendo valori ragguagliati, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il valore di mercato (€/m²).

Gli aggiustamenti sono la base dell’analisi dell’MCA, le cui fasi principali sono le seguenti:

- a) analisi del mercato per la rilevazione dei valori recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento;
- b) rilevazione dei dati immobiliari disponibili;
- c) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- d) compilazione della tabella dei dati;
- e) stima dei prezzi marginali;
- f) redazione della tabella di valutazione;
- g) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Le prime tre fasi del processo riguardano quindi la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche, le successive fasi completano l’indagine con la redazione del rapporto di valutazione che giunge ad individuare il valore di stima.

Il valore a m² ottenuto per MCA, è stato moltiplicato per la superficie convenzionale commerciale calcolate tramite la superficie lorda, ragguagliata dai coefficienti facendo riferimento alla norma UNI 10750/2005, sostituita dal 01.01.2011 dalla UNI EN 15733/2011.

A solo scopo conoscitivo, si riportano anche i valori OMI indicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, rilevati nel Comune di Prato, riferiti ad abitazioni civili in stato conservativo normale.

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

La successiva tabella riporta i valori agricoli medi al m² riferiti al secondo semestre 2023, ultimo in atti al momento della redazione della presente relazione, indicato dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, a solo scopo **conoscitivo**.

VALORI DI ZONA			
AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI)			
COMUNE	ZONA OMI	DESCRIZIONE	
PRATO	C6	Semicentrale/ZONA SUD-OVEST ADIACENTE AL CENTRO STORICO: VIA ROMA - PIAZZA MACELLI - SOCCORSO - IL PINO - PORTA PISTOIESE - VIA STROZZI	
Tipologia	Stato conservativo	Min €/m ²	Max €/m ²
Abitazioni civili	Normale	1.450,00	1.800,00

CALCOLO SUPERFICI CONVENZIONALI

Le superfici convenzionali commerciali sono state calcolate tramite la superficie lorda, raggugliata dai coefficienti, facendo riferimento alla norma UNI 10750/2005, sostituita dal 01.01.2011 dall'UNI EN 15733/2011, derivando una superficie totale di 133,97 m²

SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE SUB. 34				
VANO	PIANO	SUP. LORDA m ²	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA m ²
Abitazione	1°	120,96	1,00	120,96
Terrazzo	1°	10,12	0,30	3,04
Ripostiglio	S1	4,84	0,30	1,45
Soffitta	4°	28,40	0,30	8,52
TOTALE				133,97

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

Il valore di mercato (€/m²) ottenuto con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), risulta pari a 860,00 €/m² che moltiplicato per i metri quadri ottenuti dal calcolo della superficie raggugiata, ne deriva il valore di mercato.

MARKET COMPARISON APPROACH											
COMPARABILE DI CONFRONTO N. 1			COMPARABILE DI CONFRONTO N. 2			COMPARABILE DI CONFRONTO N.3			SUBJECT		
Fonte Comparables	Sito internet		Fonte Comparables	Sito internet		Fonte Comparables	Sito internet		immobile in esame		
Descrizione	Appartamento con soggiorno, cucina, due camere, bagno e terrazzo		Descrizione	Appartamento con soggiorno, cucina, due camere, bagno, terrazzi e garage		Descrizione	Appartamento con soggiorno, cucina, tre camere, bagno e mansarda		Descrizione	Appartamento piano 2-3	
COMUNE	PRATO		COMUNE	PRATO		COMUNE	PRATO		COMUNE	PRATO	
Località/Zona	Soccorso		Località/Zona	Soccorso		Località/Zona	Soccorso		Località/Zona	Soccorso	
Superficie Commerciale	130		Superficie Commerciale	115		Superficie Commerciale	120		Superficie Commerciale	134	
Prezzo di Vendita	168.000		Prezzo di Vendita	169.000		Prezzo di Vendita	149.000		Prezzo di Vendita	/	
€/m ²	1.290		€/m ²	1.470		€/m ²	1.240		€/m ²	/	
DATI COMPARABILE			DATI COMPARABILE			DATI COMPARABILE			DATI SUBJECT		
		% RAGGUAGLIO			% RAGGUAGLIO			% RAGGUAGLIO	Ubicazione	Semicentrale	/
Ubicazione	Semicentrale	0%	Ubicazione	Semicentrale	0%	Ubicazione	Semicentrale	0%	Stato di conservazione	Medio	-15%
Stato di conservazione	Medio	-15%	Stato di conservazione	Medio	-15%	Stato di conservazione	Buono	-20%	Superficie	134	/
Superficie	130	0%	Superficie	115	5%	Superficie	120	3%	Impianti	Non presenti	/
Impianti	Presenti	-15%	Impianti	Presenti	-15%	Impianti	Presenti	-15%	Ascensore	SI	/
Ascensore	SI	0%	Ascensore	SI	0%	Ascensore	NO	5%	n. Servizi igienici	1	/
n. Servizi igienici	1	0%	n. Servizi igienici	1	0%	n. Servizi igienici	1	0%	Presenza pertinenze	SI	/
Presenza pertinenze	NO	5%	Presenza pertinenze	SI	0%	Presenza pertinenze	SI	0%	Area esterne	NO	/
Area esterne	NO	0%	Area esterne	NO	0%	Area esterne	NO	0%	Sconto prima richiesta	/	/
Sconto prima richiesta		-10%	Sconto prima richiesta		-10%	Sconto prima richiesta		-10%	Fattore complessiva % di ragguglio		
Fattore complessiva % di ragguglio		-35%	Fattore complessiva % di ragguglio		-35%	Fattore complessiva % di ragguglio		-37%	Valore Mercato €/m ²	860,00	
€/m ² RAGGUAGLIATO	840		€/m ² RAGGUAGLIATO	960		€/m ² RAGGUAGLIATO	780				

VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto ritiene di aver esposto quelli che sono gli elementi sostanziali e metodologie per la determinazione del probabile valore di mercato all'attualità dei beni oggetto di perizia.

La valutazione, condotta su basi obiettive non trascurabili e ritenute eque, hanno portato, alla luce della correttezza e dell'obiettività alla determinazione del seguente valore di mercato.

VALORE DI MERCATO		
SUPERICIE m ²	VALORE €/m ²	VALORE €
133,97	860,00	€ 115.212,48
VALORE ARROTONDATO		€ 115.500,00

Il valore di mercato pari a € 115.500,00 è stato ulteriormente deprezzato di un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti non rilevabili o evidenziati e delle spese di ripristino per la regolarizzazione edilizia/catastale pari a € 11.500,00, generando un valore finale pari a € 98.500,00.

VALORE FINALE

VALORE FINALE IMMOBILE	
VALORE DI MERCATO immobile in ristrutturazione	€ 115.500,00
RIPRISTINO PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE E EDILIZIA	€ 11.500,00
DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI -5%	€ 5.775,00
VALORE	€ 98.225,00
VALORE FINALE IMMOBILE	€ 98.500,00

VALORE BASE ASTA LOTTO 1

€ 98.500,00 (Novantottomilacinquecento,00)

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

IMQ

23

VEDI TABELLA AGGIORNATA AL 04/03/2025 PAGINA SUCCESSIVA

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO 2 IN RISTRUTTURAZIONE			
DATI GENERALI			
COMUNE	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	
PRATO	VIA ROMA N. 133	APPARTAMENTO CON CANTINA E SOFFITTA	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE			
N.C.E.U. /N.C.T.	Foglio	Particella	Subalterno
PRATO	75	611	509
CONFORMITA' CATASTALE			
CONFORMITA'	SI	NO	
Adeguamenti	- Presentazione di nuova planimetria catastale tramite procedura Docfa per conformità; - Corretta intestazione dell'immobile da effettuarsi tramite voltura catastale.		
Costi	€ 2.500,00		
CONFORMITA' EDILIZIA			
CONFORMITA'	SI	NO	
SANABILITA'	SI	NO	
Adeguamenti	Presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria		
Costi	€ 5.000,00		
CONVENZIONI			
Presenza di Convenzioni	SI	NO	
Note	-		
VINCOLI - SERVITU'-GRAVAMI			
Presenza	SI	NO	
Note	Non si rilevano vincoli servitù e gravami		
ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA			
Presenza	SI	NO	
Note	L'unità immobiliare non risulta dotata di APE		
AGIBILITA'			
Presenza	SI	NO	
Note	L'unità immobiliare non risulta dotata di agibilità		
VALORE A BASE D'ASTA			
€ 105.500,00			
(Centocinquemilacinquecento,00)			

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

LOTTO 2 – SUB. 531 – 532 – 533 (EX SUB. 509)
ALLA DATA DEL 04/03/2025

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO 2 IN RISTRUTTURAZIONE			
DATI GENERALI			
COMUNE	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	
PRATO	VIA ROMA N. 133	APPARTAMENTO CON CANTINA E SOFFITTA	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE			
N.C.E.U./N.C.T.	Foglio	Particella	Subalterno
PRATO	75	611	531
PRATO	75	611	532
PRATO	75	611	533
CONFORMITA' CATASTALE			
CONFORMITA'	SI	NO	
Adeguamenti	- Presentazione di nuova planimetria catastale tramite procedura Docfa per conformità; - Corretta intestazione dell'immobile da effettuarsi tramite voltura catastale.		
Costi	€ 2.500,00		
CONFORMITA' EDILIZIA			
CONFORMITA'	SI	NO	
SANABILITA'	SI	NO	
Adeguamenti	Presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria		
Costi	€ 5.000,00		
CONVENZIONI			
Presenza di Convenzioni	SI	NO	
Note	-		
VINCOLI - SERVITU' - GRAVAMI			
Presenza	SI	NO	
Note	Non si rilevano vincoli servitù e gravami		
ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA			
Presenza	SI	NO	
Note	L'unità immobiliare non risulta dotata di APE		
AGIBILITA'			
Presenza	SI	NO	
Note	L'unità immobiliare non risulta dotata di agibilità		
VALORE A BASE D'ASTA			
€ 105.500,00 (Centocinquemilacinquecento,00)			

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

Il lotto 2 è individuato dalle unità immobiliari identificate al N.C.E.U. al Foglio 75, P.lla 611, **Sub.509**, dopo variazione catastale del 29/01/2025 Pratica n. PO0002999 in atti dal 30/01/2025 per DIVISIONE (n. 2999.1/2025) l'ex sub. 509 è stato soppresso generando gli attuali sub. 531 – 532 e 533 composto da unità abitativa al piano primo, una cantina al piano interrato e una soffitta al piano quarto.

1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 2° COMMA C.P.C..

La documentazione depositata in atti consiste nella certificazione Catastale ed Ipotecaria Ventennale redatta dal Notaio Giulia Barbagallo Di Aldo (PA), in data 14.02.2024.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Le risultanze in essa redatte e attestate al 25.05.2024, rilevano le seguenti iscrizioni/trascrizioni in relazione alla parte esecutata "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" C.F.: XXXXXXXXXXXXX

1. **Trascrizione a Favore del 14/12/1985 - Registro Particolare 3186 Registro Generale 5041**

Atto Notarile Pubblico – Compravendita, rogato in data 14.11.1985 Repertorio 23586/10238 ai rogiti del Notaio Feri Francesco in Firenze a favore di XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX o XXXXXXXX XXXXXX in XXXXXXXX trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 14.11.1985 Registro Particolare 3186 Registro Generale 50411.

2. **Trascrizione Contro del 11/03/2016 - Registro Particolare 1331 Registro Generale 2309**

costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato del 11/02/2016, Repertorio 52264/14321, a favore di XXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXXXXXXX, contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX "

3. **Trascrizione Contro del 12/02/2024 - Registro Particolare 990 Registro Generale 1390**

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 10/01/2024, Repertorio 3111, a favore di RED SEA SPV SRL contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX"

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

IMQ

26

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI CANCELLABILI

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

1. Trascrizione Contro del 12/02/2024 - Registro Particolare 990 Registro Generale 1390

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 10/01/2024, Repertorio 3111, a favore di RED SEA SPV SRL contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX"

2. TITOLARITA' DEL DIRITTO REALE DEI BENI PIGNORATI E ATTI DI PROVENIENZA

È stata acquisita la visura camerale della società "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" in data 25/03/2024, dalla quale si evince che detta società è stata costituita il XX/XX/XXXX, con data di iscrizione alla Camera di Commercio il XX/XX/XXXX.

BENE PIGNORATO: Appartamento – Cantina - Soffitta

N.C.E.U. di Prato Foglio 75, P.lla 611, ~~Sub.509~~, dopo variazione catastale del 29/01/2025 Pratica n. PO0002999 in atti dal 30/01/2025 per DIVISIONE (n. 2999.1/2025) l'ex sub. 509 è stato soppresso generando gli attuali sub. 531 – 532 e 533.

INTESTATI:

XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) - quota di 1/1 di proprietà;

XXXXXX Xxxxx nata a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - quota di 1/2 di diritto di abitazione;

XXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - quota di 1/2 di diritto di abitazione;

PROVENIENZA:

I beni sono pervenuti alla parte eseguita attraverso il seguente atto di provenienza:

- Atto di compravendita del 14.11.1985 ai rogiti del Notaio Feri Francesco in Firenze Rep. n. 23586/10238, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 14.11.1985 Registro Particolare 3186 Registro Generale 50411.

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

- Il diritto di abitazione con reciproco accrescimento è stato acquisito con atto del 11/02/2016, Repertorio 52264/14321 ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato, a favore di XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXXXXXXXX, contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX "

SI PRECISA CHE LA QUOTA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE ACQUISITO CON L'ATTO SOPRA CITATO IN CAPO ALLA SIG.RA XXXXXX XXXXXXXXXXXX E' DA CONSIDERARSI ESTINTO, IN QUANTO E' DECEDUTA IL XX XXXXXXXXXXXXXXXX.

LA SIGNORA XXXXXX XXXXX NON E' MAI RISULTATA RESIDENTE NELL'UNITA' IN OGGETTO, COME DA CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA CHE SI ALLEGA ALLA PRESENTE.

In data 04-09-2024 l' Avvocato Luciano Lenzi a seguito della lettura della bozza comunica via Pec quanto segue "

Non ho alcuna osservazione da fare circa la sua relazione, solo una precisazione, la Signora Xxxxxx effettivamente non ha mai avuto la residenza anagrafica nell'appartamento oggetto della procedura esecutiva, ma vi ha sempre e regolarmente dimorato."

~~Inerentemente alla titolarità dell'unità immobiliare distinta al subalterno 509, si evidenziano alcune irregolarità tra quanto acquistato, rispetto a quanto rappresentato sull'attuale planimetria in atti.~~

~~La planimetria catastale con la quale è stata acquistata l'unità immobiliare con atto di compravendita del 14.11.1985 ai rogiti del Notaio Feri Francesco in Firenze Rep. n. 23586/10238, rappresenta una soffitta diversa da quella attualmente rappresentata e pertanto quella attuale risulta priva di titolarità, in quanto non sussistono atti trascritti presso la Conservatoria dei RR.II.~~

Alla data del 04/03/2025 il vano soffitta risulta correttamente rappresentato nella planimetria catastale identificato con il sub. 532 in seguito alla presentazione dei seguenti Docfa:

- Docfa sub. 509 - VARIAZIONE del 23/01/2025 Pratica n. PO0002298 in atti dal 23/01/2025 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 2298.1/2025), planimetria presentata in sostituzione della precedente Prot. n. PO0002191 del 25/1/2016 per errata rappresentazione della soffitta al piano quarto, viene rappresentata correttamente come nell'ex sub.19 che ha originato il sub.509.

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

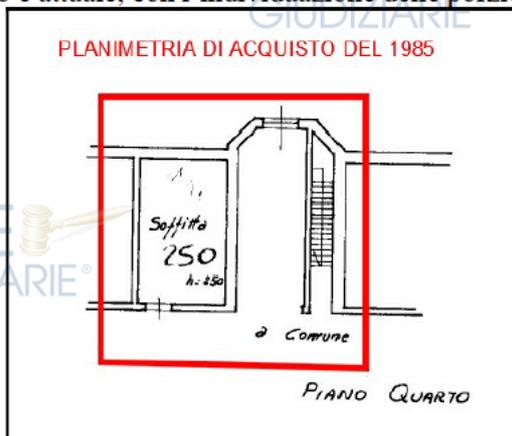
Livello Avanzato

IMQ

28

- Successivo Docfa - DIVISIONE del 29/01/2025 Pratica n. PO0002999 in atti dal 30/01/2025 DIVISIONE (n. 2999.1/2025), con soppressione del sub. 509 e con costituzione degli attuali subalterni 531 (abitazione), Sub. 532 (soffitta) e Sub. 533 (cantina), è stato rappresentato gli accessori soffitta e cantina separati come da circolare Agenzia delle Entrate. Si precisa che è stato rappresentato l'appartamento ai soli fini storici per attribuzione della rendita, ma che risulta non conforme in quanto in corso di completa ristrutturazione. Inoltre si evidenzia che un vano dell'abitazione, risulta interessato dalla realizzazione di un ascensore e della relativa area di sbarco, che di fatto trasforma la superficie da esclusiva a zona comune, come evidenziato sia nella planimetria catastale che nell'elaborato planimetrico parziale, in quanto il sub.510 rappresentante l'ascensore, risulta bene comune non censibile ai sub.518, 505, 516, 520, 509 dopo variazione catastale del 29/01/2025 Pratica n. PO0002999 in atti dal 30/01/2025 per DIVISIONE (n. 2999.1/2025) l'ex sub. 509 è stato soppresso generando gli attuali sub. 531 – 532 e 533, 34, 21, 27, 513, 514, di cui i Sub. 513, e 520, non risultano di proprietà della parte eseguita "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX"

Per una migliore individuazione delle problematiche sopra citate, si allegano le planimetrie catastali di acquisto e attuale, con l'individuazione delle porzioni interessate (soffitta e vano ascensore).



PLANIMETRIA ATTUALE IN ATTI ALLA DATA DEL 25/01/2016 PROT. N. PO0002191

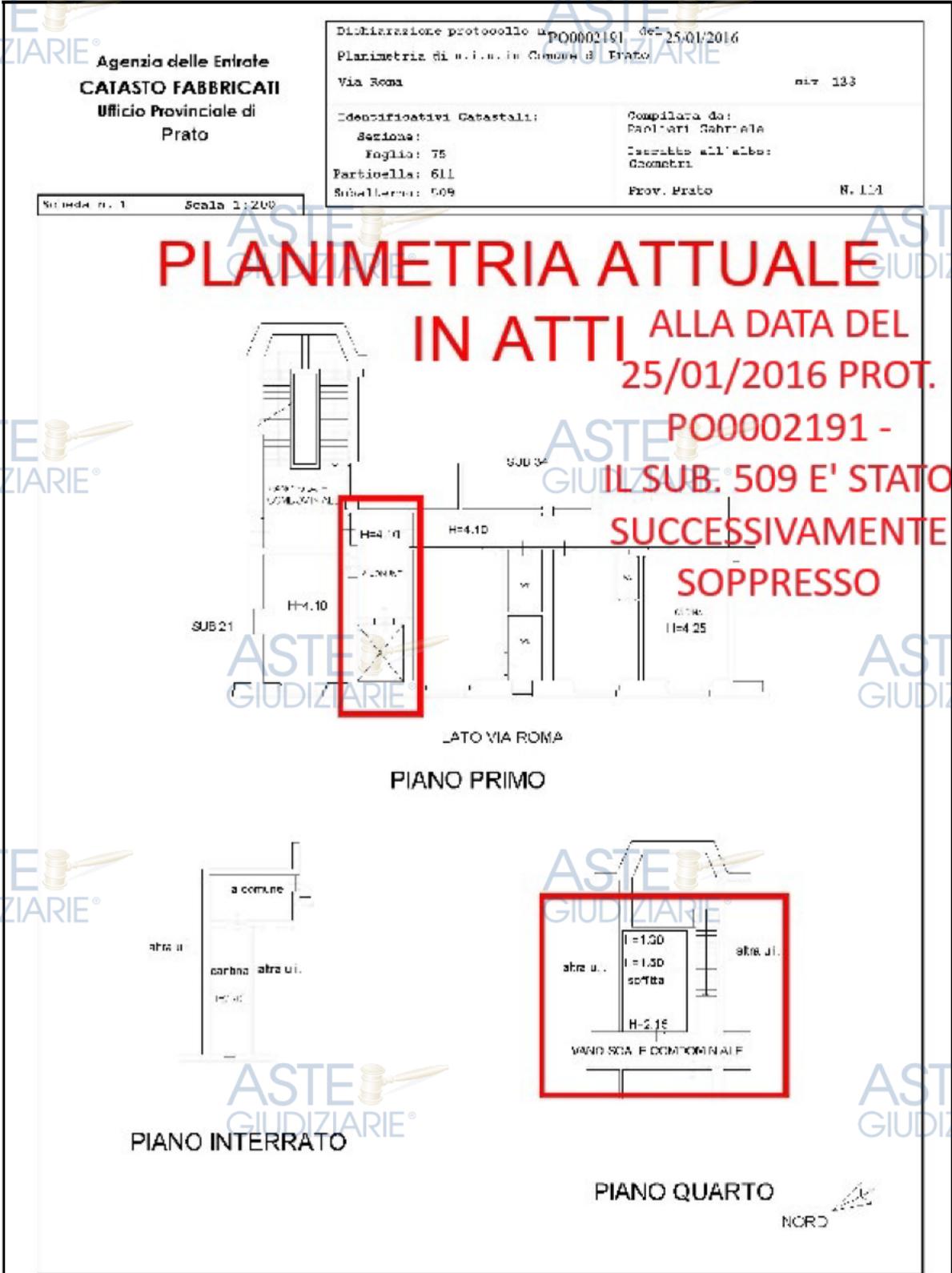
Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso
Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde
Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato
UNI 11558-2014
Certificato IMQ1510015
Livello Avanzato

IMQ

29



**PLANIMETRIA ATTUALE
IN ATTI** ALLA DATA DEL
25/01/2016 PROT.
PO0002191 -
IL SUB. 509 E' STATO
SUCCESSIVAMENTE
SOPPRESSO

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

Data: 05/03/2025 - n. T177293 - Richiedente: SGHMSM69H14A561L

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Prato**

Dichiarazione protocollo n. PO0002298 del 23/01/2025

Comune di Prato

Via Roma

civ. 133

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 75
Particella: 611
Subalterno: 509

Compilata da:
Segnetti Massimo

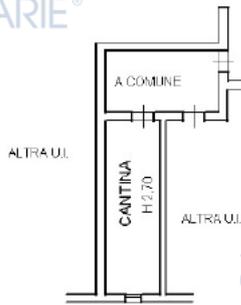
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Prato

N. 311

Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO

PIANO QUARTO

**PLANIMETRIA AI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA.
PLANIMETRIA AL 23/01/2025 PROT. PO0002298 PRESENTATA PER
ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA SOFFITTA.
SUBALTERNO SUCCESSIVAMENTE SOPPRESSO GENERANDO GLI
ATTUALI SUBALTERNI 531-532 E 533**

Ultima planimetria in atti

Data: 05/03/2025 - n. T177293 - Richiedente: SGHMSM69H14A561L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2025 - Comune di PRATO(G999) - < Foglio 75 - Particella 611 - Subalterno 509 - Uiu soppressa

Data: 04/03/2025 - n. T518484 - Richiedente: SGHMSM69H14A561L

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Prato**

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. PO0002999 del 29/01/2025

Comune di Prato

Via Roma

civ. 133

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 75

Particella: 611

Subalterno: 531

Compilata da:

Segnetti Massimo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Prato

N. 311

PLANIMETRIA ATTUALE IN ATTI

Planimetria catastale redatta ai soli fini storici per l'attribuzione della rendita catastale.
La presente planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto dell'unità immobiliare,
in quanto sono in corso lavori di completa ristrutturazione.
Attualmente l'unità immobiliare è priva di qualsiasi impianto



Ultima planimetria in atti

Data: 04/03/2025 - n. T518484 - Richiedente: SGHMSM69H14A561L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2025 - Comune di PRATO(G999) - < Foglio 75 - Particella 611 - Subalterno 531 >
VIA ROMA n. 133 Piano 1

Data: 04/03/2025 - n. T518486 - Richiedente: SGHMSM69H14A561L

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Prato**

Dichiarazione protocollo n. PO0002999 del 29/01/2025

Comune di Prato

Via Roma

civ. 133

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 75

Particella: 611

Subalterno: 532

Compilata da:

Segnetti Massimo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Prato

N. 311

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PLANIMETRIA ATTUALE IN ATTI



PIANO QUARTO

LATO VIA ROMA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2025 - Comune di PRATO(G999) - < Foglio 75 - Particella 611 - Subalterno 532 >
VIA ROMA n. 133 Piano 4

Ultima planimetria in atti

Data: 04/03/2025 - n. T518486 - Richiedente: SGHMSM69H14A561L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 04/03/2025 - n. T518487 - Richiedente: SGHMSM69H14A561L

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Prato**

Dichiarazione protocollo n. PO0002999 del 29/01/2025

Comune di Prato

Via Roma

civ. 133

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 75

Particella: 611

Subalterno: 533

Compilata da:

Segnetti Massimo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Prato

N. 311

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PLANIMETRIA ATTUALE IN ATTI



PIANO INTERRATO

LATO VIA ROMA



Ultima planimetria in atti

Data: 04/03/2025 - n. T518487 - Richiedente: SGHMSM69H14A561L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2025 - Comune di PRATO(G999) - < Foglio 75 - Particella 611 - Subalterno 533 >
VIA ROMA n. 133 Piano S1

3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni in oggetto risultano compresi in edificio, posto nel Comune di Prato, in Via Roma 133 e precisamente trattasi di un'unità abitativa al piano primo, una cantina al piano interrato e una soffitta al piano quarto.

Per una migliore individuazione dell'ubicazione dell'immobile si allega l'estratto aerofotogrammetrico.



Descrizione unità immobiliare:

L'unità abitativa posta al piano primo, è composta da quattro vani oltre a servizi e si presenta in stato conservativo mediocre in quanto oggetto di ristrutturazione ancora allo stato grezzo e risulta messa in comunicazione con l'unità immobiliare limitrofa, (identificata al sub. 34 e anch'essa oggetto di pignoramento). Nell'attuale unità abitativa risulta presente un ascensore e relativo disimpegno di sbarco, che risulta come bene comune non censibile.

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

IMQ

37

Oltre all'unità abitativa al piano primo, sono presenti una cantina al piano interrato e una soffitta al piano quarto, entrambe composte da unico vano.

~~La soffitta posta al piano quarto, rappresentata sull'attuale planimetria catastale, risulta diversa da quella rappresentata sulla planimetria catastale di acquisto.~~

In data 23/01/2025 Pratica n. PO0002298 in atti dal 23/01/2025 è stato presentato Docfa per ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 2298.1/2025); è stata presentata planimetria catastale in sostituzione della planimetria prot. n. PO0002191 del 25/1/2016 per errata rappresentazione della soffitta al piano quarto, con la presentazione della planimetria catastale è stata rappresentata la soffitta corretta come nell'ex sub.19 che ha originato il sub.509.

Successivamente in data 29/01/2025 Pratica n. PO0002999 in atti dal 30/01/2025 è stato presentato Docfa per DIVISIONE (n. 2999.1/2025), rappresentando gli accessori soffitta e cantina separati come da circolare dell'Agenzia Delle Entrate, si precisa che l'appartamento è stato rappresentato ai soli fini storici per attribuzione di rendita, ma che risulta non conforme in quanto in corso di completa ristrutturazione, come indicato anche sulla planimetria catastale.

Di seguito si riportano le superfici nette; non essendo chiare le destinazioni d'uso dell'unità abitativa in quanto a causa della ristrutturazione si trovano allo stato grezzo, è stato attribuito una lettera ad ogni singolo vano.

Si precisa che in seguito alla variazione catastale per la corretta rappresentazione grafica della soffitta, anche se variata la superficie della soffitta, ritengo congruo quanto determinato nella precedente valutazione, pertanto si conferma il valore al paragrafo 11.

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

38

IMQ

SUPERFICI NETTE SUB. 509		
VANO	PIANO	SUPERICIE m ²
A	1°	11,55
B	1°	5,70
C	1°	2,52
D	1°	5,36
E	1°	20,89
F	1°	22,03
G	1°	4,12
H	1°	5,00
I	1°	24,09
L	1°	21,27
M - cantina	S1	9,93
N - Soffitta	4°	12,71
TOTALE		145,17



Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

Il fabbricato all'interno del quale trova collocazione l'unità in esame, ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Descrizione	<input checked="" type="checkbox"/> Esistente
MACROVOCI	DESCRIZIONE FINITURE
STRUTTURE	
STRUTTURA IN ELEVAZIONE	C.A. e muratura
SOLAI	in latero cemento
TAMPONAMENTI PERIMETRALI	Muratura mista portante
COPERTURA	
STRUTTURA DELLA COPERTURA	in latero cemento inclinata
MANTO DI COPERTURA	tegole/coppi etc.
PROSPETTI, ASCENSORI	
FINITURE PROSPETTI ESTERNI	intonacata a civile
CAPPOTTO FACCIATE	NO
ASCENSORE	PRIVATO
FINITURE EDILI INTERNE	
TRAMEZZI E PARTIZIONI	tavolati in laterizio
FINITURE INTERNE	solo intonaco al rustico
SERRAMENTI E OScurI	
PORTONCINO D'INGRESSO	LEGNO
PORTE INTERNE
SERRAMENTI INTERNI	in legno vecchio da risanare
SERRAMENTI ESTERNI	avvolgibili in PVC
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	
PAVIMENTI	assente
RIVESTIMENTI	privo di rivestimento
IMPIANTO ELETTRICO	
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	privo di impianto
FRUTTI ELETTRICI, DERIVAZIONI	
IMPIANTO CITOFONICO	CITOFONO
IMPIANTO DOMOTICO	NO
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	altro
SANITARI
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE	
IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	privo di impianto
CORPI RADIANTI
IMPIANTI SPECIALI	
ANTIURTO	NO
ANTINCENDIO	NO
VENTILAZIO. MECC. AUTOM. (VMA)	NO
PANNELLI FOTOVOLTAICI	NO
PANNELLI SOLARI	NO
ADDOLCITORE/AUTOCLAVE	NO
IMPIANTO IRRIGAZIONE	NO
ASPIRAZIONE CENTRALIZZATA	NO
ALTRO:	NO

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

IMQ

40

Confini:

I confini rilevati in sede di sopralluogo sono i seguenti:

Altre proprietà, parti comuni, stessa proprietà s.s.a.

Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):

Si rileva la cantina al piano interrato e la soffitta al piano quarto.

Millesimi di parti comuni e relativi diritti condominiali come per legge.

Conformità descrizione del bene con atto di pignoramento

Confrontando la descrizione del bene indicato nell'atto di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione catastale, è emersa l'esatta corrispondenza di quanto contenuto nell'atto di pignoramento in relazione all'indirizzo ed ai dati catastali del bene ~~AD ECCEZIONE DELLA SOFFITTA CHE RISULTA DIVERSAMENTE RAPPRESENTATA, RISPETTO A QUANTO ACQUISTATO.~~

Pertanto la planimetria presentata in data 23/01/2025 Pratica n. PO0002298 in atti dal 23/01/2025 per ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 2298.1/2025), e successiva variazione per DIVISIONE del 29/01/2025 Pratica n. PO0002999 in atti dal 30/01/2025 (n. 2999.1/2025), ha generato gli attuali subalterni 531 – 532 e 533 che sono conformi con quanto identificato dell'atto di pignoramento.

Rifiuti – rifiuti speciali

Nell'unità immobiliare a destinazione civile abitazione sono presenti residui delle lavorazioni del cantiere di ristrutturazione; per lo smaltimento non vi è una cifra indicata nel punto in questione ma già compresa nei costi di ristrutturazione.

Inoltre non vi è visivamente presenza di amianto e non vi sono copie di documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali.

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

4. CATASTO

Dalla visura catastale storica aggiornata al 25/03/2024 effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Comune di Prato i beni risultano individuati ai seguenti identificativi:

Abitazione, cantina e soffitta:

~~NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 509, Cat. A/3, Classe 5, Cons. 6 vani, Rendita € 743,70;~~

In seguito all'aggiornamento catastale il sub. 509 è stato soppresso, generando gli attuali identificati catastali, come da visure storiche del 04/03/2025 che sono i seguenti:

Abitazione:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 531, Cat. A/3, Classe 5, Cons. 5,5 vani, Rendita € 681,72;

Soffitta:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 532, Cat. C/2, Classe 4, Cons. 26 m², Sup. Cat. 9 m², Rendita € 75,20;

Cantina:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 533, Cat. C/2, Classe 4, Cons. 10 m², Sup. Cat. 12 m², Rendita € 28,92.

Intestazione:

I beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) XXXXXXXXXXXXX - Quota 1/1 di Proprietà
- XXXXXX Xxxxx nata a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota 1/2 di diritto di Abitazione.
- XXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXX (XX) il XX/XX/XXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota 1/2 di diritto di Abitazione.

La quota di 1/2 diritto di abitazione con reciproco accrescimento, acquisito con atto del 11/02/2016, Repertorio 52264/14321 ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato, a favore di XXXXXX XXXXXXXXXXXX, è da considerarsi ESTINTO, in quanto la signora è deceduta il XX XXXXXXXXXXXX XXXX e pertanto si rileva la non corretta intestazione catastale del bene in quanto interamente acquisita da XXXXXX XXXXX. L'immobile risulta dotato di elaborato planimetrico parziale.

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato
UNI 11558-2014
Certificato IMQ1510015
Livello Avanzato

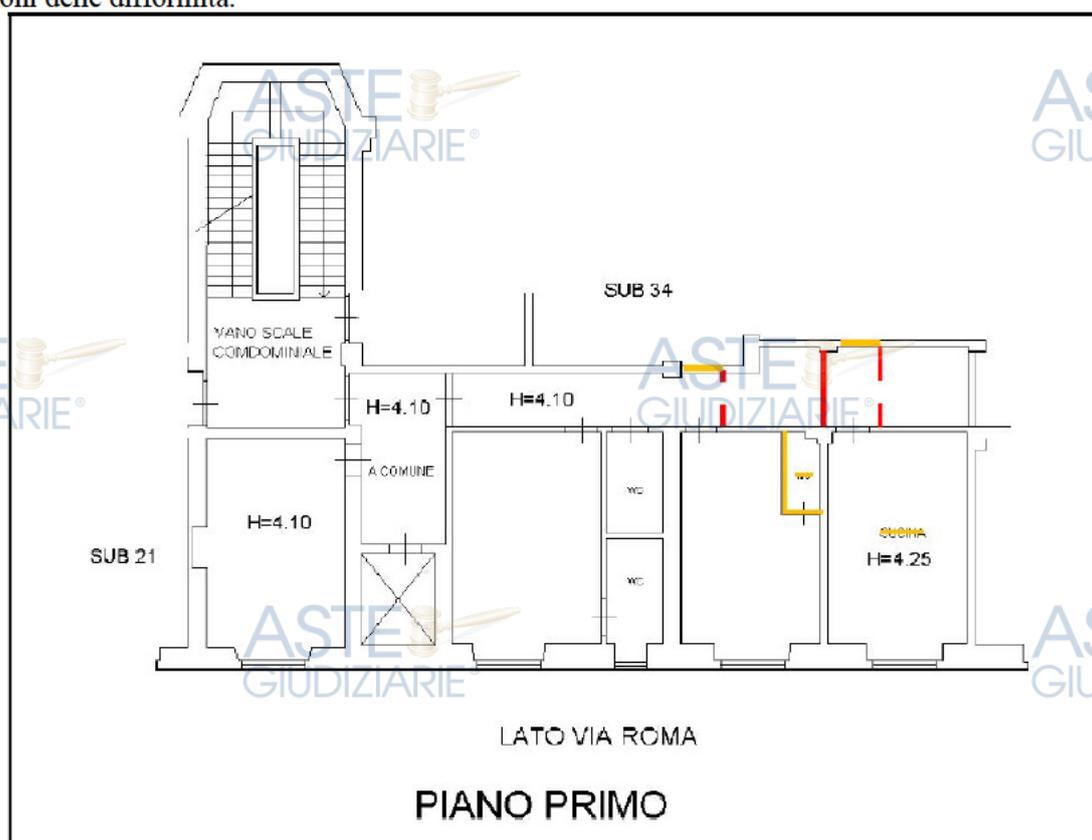
Il sedime del complesso condominiale risulta esattamente individuato nell'estratto di mappa, prodotto in allegato alla presente.

CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato di fatto dell'unità abitativa, NON corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti in quanto si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni con destinazioni non certe, nonché la non corretta intestazione.

Si dovrà pertanto procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale tramite procedura Docfa, oltre alla corretta intestazione dell'immobile, da effettuarsi tramite voltura catastale presso l'ufficio del territorio, per effettuare la riunione del diritto di abitazione, per un costo stimato pari ad € 2.500,00, comprensivi di tributi catastali.

Per una migliore individuazione delle discordanze rilevate, si riporta la planimetria catastale con le indicazioni delle difformità.



Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

IMQ

43

L'immobile è stato edificato in data ben anteriore al 1° settembre 1967 e oggetto dei seguenti titoli edilizi:

CONDOMINALI

- Licenza edilizia n. 12188 del 21/07/1955; (non reperibile in archivio edilizio)
- Licenza edilizia P.G.n.12527 del 17.07.1959 rilasciata n.923 del 21.08.1959;
- Licenza edilizia n.455 P.G. 11722 del 21.07.1973;
- Autorizzazione N. 78 P.G. 3122 del 05.02.1981;
- Art.26 N.3376 P.G.n.65458 del 24.12.1988 Realizzazione ascensore e modifiche;
- P.E. 3727-06.09.2022 Attestazione sanatoria condominiale;
- P.E. 4201-26.10.2022 - montaggio ponteggio per lavori urgenti;
- P.E. 924-24.03.2023 Scia condominiale;
- PE 651-2024 Cila condominiale facciate;

INERENTI ALL'UNITA' IMMOBILIARE

- Art.26 n.606 P.G.n.52860 del 04.07.1986 - modifiche interne;
- Art.26 N.846 P.G.n.88881 del 21.11.1986 - modifiche interne;
- Art.26 n.1412 P.G.n.24233 del 07.05.1987 - modifiche interne;
- Art.26 N.1554 P.G.n.29944 del 05.06.1987 - modifiche interne;

CONFORMITA' EDILIZIA

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare NON risulta conforme ai titoli edilizi sopra citati per modifiche interne apportate allo stesso, in assenza di titolo edilizio. Per la regolarizzazione dovrà essere presentata Attestazione di Conformità in Sanatoria, per un costo stimato pari ad € 5.000,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato
UNI 11558-2014
Certificato IMQ1510015
Livello Avanzato

Si riporta estratto cartografico del Piano Operativo del Comune di Prato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 14 marzo 2019, in vigore alla data della perizia.



L'immobile ricade in Zona Omogenea B in riferimento all' Art. 67 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TSL.1 - TSL.1.1 - TSL.2 nella seguente classificazione di area:

Normativa vigente sull'area	
UTOE	4c
Disciplina dei suoli	<u>urbano</u>
Zone omogenee	B
Paesaggi urbani	<u>TSL.1</u>
Aree di tutela degli edifici di valore	<u>C2</u>
Tipo intervento	E3

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato
UNI 11558-2014
Certificato IMQ1510015
Livello Avanzato

IMQ 45

7. LOTTI – QUOTE PIGNORATE – VENDIBILITA'

Il lotto 1 in questione è rappresentato da una unità ad uso abitativo, una cantina ed una soffitta, compresi nella stessa scheda catastale, identificata al ~~Sub. 509~~ dopo variazione catastale del 29/01/2025 Pratica n. PO0002999 in atti dal 30/01/2025 per DIVISIONE (n. 2999.1/2025) l'ex sub. 509 è stato soppresso generando gli attuali sub. 531 – 532 e 533; il bene risulta pignorato per la quota complessiva di 1/1 per il diritto di proprietà; il bene risulta gravato dal diritto di abitazione in capo alla sig.ra Xxxxxx Xxxxx.

Il bene non riguarda né unità culturali né unità ponderali assegnate a contadini diretti coltivatori.

8. OCCUPAZIONE DEI BENI

Per accertare l'esistenza o meno di contratti di locazione, è stata effettuata richiesta presso l'Agenzia della Entrate di Prato tramite Pec in data 27.03.2024 l'Agenzia dell'Entrate comunicava via Pec allo scrivente l'assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati.

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero, in quanto oggetto di lavori di ristrutturazione non autorizzati.

9. VINCOLI – DIRITTI DEMANIALI O DI SUPERFICIE – SERVITU' – USI CIVICI - DOMANDE

GIUDIZIALI

Sui beni pignorati non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

10. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per accertare vincoli o oneri di natura condominiale è stata inviata Pec all'Amministratore "Studio Rag." in data 08/07/2024, alla quale si attende ancora risposta

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso
Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde
Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato
UNI 11558-2014
Certificato IMQ1510015
Livello Avanzato

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE

La valutazione del bene in oggetto è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un bene mediante il confronto tra lo stesso ed altri beni simili presi a confronto, ricadenti nello stesso segmento di mercato del bene da valutare.

Il terreno oggetto di valutazione viene definito “Subject”, mentre i terreni presi a confronto vengono definiti “Comparabili (asking price)” (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche di terreni simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi applicati ad ogni singola caratteristica, ottenendo valori ragguagliati, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il valore di mercato (€/m²).

Gli aggiustamenti sono la base dell’analisi dell’MCA, le cui fasi principali sono le seguenti:

- a) analisi del mercato per la rilevazione dei valori recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento;
- b) rilevazione dei dati immobiliari disponibili;
- c) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- d) compilazione della tabella dei dati;
- e) stima dei prezzi marginali;
- f) redazione della tabella di valutazione;
- g) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Le prime tre fasi del processo riguardano quindi la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche, le successive fasi completano l’indagine con la redazione del rapporto di valutazione che giunge ad individuare il valore di stima.

Il valore a m² ottenuto per MCA, è stato moltiplicato per la superficie convenzionale commerciale calcolate tramite la superficie lorda, ragguagliata dai coefficienti facendo riferimento alla norma UNI 10750/2005, sostituita dal 01.01.2011 dalla UNI EN 15733/2011.

A solo scopo conoscitivo, si riportano anche i valori OMI indicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, rilevati nel Comune di Prato, riferiti ad abitazioni civili in stato conservativo normale.

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato
UNI 11558-2014
Certificato IMQ1510015
Livello Avanzato

La successiva tabella riporta i valori agricoli medi al m² riferiti al secondo semestre 2023, ultimo in atti al momento della redazione della presente relazione, indicato dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, a solo scopo **conoscitivo**.

VALORI DI ZONA			
AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI)			
COMUNE	ZONA OMI	DESCRIZIONE	
PRATO	C6	Semicentrale/ZONA SUD-OVEST ADIACENTE AL CENTRO STORICO: VIA ROMA - PIAZZA MACELLI - SOCCORSO - IL PINO - PORTA PISTOIESE - VIA STROZZI	
Tipologia	Stato conservativo	Min €/m ²	Max €/m ²
Abitazioni civili	Normale	1.450,00	1.800,00

CALCOLO SUPERFICI CONVENZIONALI

Le superfici convenzionali commerciali sono state calcolate tramite la superficie lorda, raggugliata dai coefficienti, facendo riferimento alla norma UNI 10750/2005, sostituita dal 01.01.2011 dall'UNI EN 15733/2011, derivando una superficie totale di 158,12 m²

SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE SUB. 509				
VANO	PIANO	SUP. LORDA m ²	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA m ²
Abitazione	1°	149,91	1,00	149,91
Cantina	S1	12,64	0,30	3,79
Soffitta	4°	14,73	0,30	4,42
TOTALE				158,12

SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE SUB. 531-532 E 533 EX SUB. 509				
VANO	PIANO	SUP. LORDA m ²	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA m ²
Abitazione	1°	149,91	1,00	149,91
Cantina	S1	12,64	0,30	3,79
Soffitta	4°	14,73	0,30	4,42
TOTALE				158,12

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

IMQ

48

Il valore di mercato (€/m²) ottenuto con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), risulta pari a 870,00 €/m², che moltiplicato per i metri quadri ottenuti dal calcolo della superficie raggugiata, ne deriva il valore di mercato.

MARKET COMPARISON APPROACH											
COMPARABILE DI CONFRONTO N. 1			COMPARABILE DI CONFRONTO N. 2			COMPARABILE DI CONFRONTO N.3			SUBJECT		
Fonte Comparables	Sito internet		Fonte Comparables	Sito internet		Fonte Comparables	Sito internet		immobile in esame		
Descrizione	Appartamento con soggiorno, cucina, due camere, bagno e terrazzo		Descrizione	Appartamento con soggiorno, cucina, due camere, bagno, terrazzi e garage		Descrizione	Appartamento con soggiorno, cucina, tre camere, bagno e mansarda		Descrizione	Appartamento piano 2-3	
COMUNE	PRATO		COMUNE	PRATO		COMUNE	PRATO		COMUNE	PRATO	
Località/Zona	Soccorso		Località/Zona	Soccorso		Località/Zona	Soccorso		Località/Zona	Soccorso	
Superficie Commerciale	130		Superficie Commerciale	115		Superficie Commerciale	120		Superficie Commerciale	158	
Prezzo di Vendita	168.000		Prezzo di Vendita	169.000		Prezzo di Vendita	149.000		Prezzo di Vendita	/	
€/m ²	1.290		€/m ²	1.470		€/m ²	1.240		€/m ²	/	
DATI COMPARABILE			DATI COMPARABILE			DATI COMPARABILE			DATI SUBJECT		
Ubicazione	Semicentrale	0%	Ubicazione	Semicentrale	0%	Ubicazione	Semicentrale	0%	Ubicazione	Semicentrale	/
Stato di conservazione	Medio	-15%	Stato di conservazione	Medio	-15%	Stato di conservazione	Buono	-20%	Stato di conservazione	Scarso	/
Superficie	130	3%	Superficie	115	5%	Superficie	120	3%	Superficie	158	/
Impianti	Presenti	-15%	Impianti	Presenti	-15%	Impianti	Presenti	-15%	Impianti	Non presenti	/
Ascensore	SI	0%	Ascensore	SI	0%	Ascensore	NO	5%	Ascensore	SI	/
n. Servizi igienici	1	0%	n. Servizi igienici	1	0%	n. Servizi igienici	1	0%	n. Servizi igienici	1	/
Presenza pertinenze	NO	5%	Presenza pertinenze	SI	0%	Presenza pertinenze	SI	0%	Presenza pertinenze	SI	/
Area esterne	NO	0%	Area esterne	NO	0%	Area esterne	NO	0%	Area esterne	NO	/
Sconto prima richiesta		-10%	Sconto prima richiesta		-10%	Sconto prima richiesta		-10%	Sconto prima richiesta	/	/
Fattore complessiva % di ragguglio		-32%	Fattore complessiva % di ragguglio		-35%	Fattore complessiva % di ragguglio		-37%	Valore Mercato €/m ²		870,00
€/m ² RAGGUAGLIATO		880	€/m ² RAGGUAGLIATO		960	€/m ² RAGGUAGLIATO		780			

VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto ritiene di aver esposto quelli che sono gli elementi sostanziali e metodologie per la determinazione del probabile valore di mercato all'attualità dei beni oggetto di perizia.

La valutazione, condotta su basi obiettive non trascurabili e ritenute eque, hanno portato, alla luce della correttezza e dell'obiettività alla determinazione del seguente valore di mercato.

VALORE DI MERCATO		
SUPERICIE m ²	VALORE €/m ²	VALORE €
158,12	870,00	€ 137.565,27
VALORE ARROTONDATO		€ 138.000,00

Il valore di mercato pari a € 138.000,00 è stato ulteriormente deprezzato di un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti non rilevabili o evidenziati e delle spese di ripristino per la regolarizzazione edilizia/catastale pari a €7.500,00, generando un valore finale pari a € 124.000,00.

VALORE FINALE	
VALORE FINALE IMMOBILE	
VALORE DI MERCATO	€ 138.000,00
RIPRISTINO PER REGOLARIZZAZIONE	€ 7.500,00
DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI -5%	€ 6.900,00
VALORE	€ 123.600,00
VALORE FINALE IMMOBILE	€ 124.000,00

Considerando che l'immobile in oggetto risulta pignorato per l'intera proprietà, ma risulta gravato dal diritto di abitazione, per determinarne il valore, si riportano i valori per il calcolo dell'usufrutto.

Considerando l'età della Signora XXXXXX Xxxxx nata il XX/XX/XXXX, le percentuali di riferimento risultano pari al 15% per l'usufrutto e 85% per la nuda proprietà:

Aggiornamento al 04/03/2025

Aggiornamento al 04/03/2025 - Testo in rosso

Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde

Testo in nero non variato

Seghetti Massimo Perito certificato

UNI 11558-2014

Certificato IMQ1510015

Livello Avanzato

IMQ

50