Anno di riferimento: **2024**

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

CALCOLO VALORE ABITAZIONE e PROPRIETA'			
DESTINAZIONE	VALORE	ABITAZIONE 15%	PROPRIETA' 85%
Abitazione	124.000,00 €	18.600,00 €	105.400,00 €
		TOTALE ARROTONDATO	**105.400,00 €**

Il valore di base asta riferito all'intero della nuda proprietà risulta pari a € 105.500,00, come riportato nella seguente tabella.

VALORE BASE ASTA	
PROPRIETA'	105.400,00 €
VALORE ARROTONDATO	**105.500,00 €**

VALORE BASE ASTA LOTTO 2

€ 105.500,00 (Centocunquemilacinquecento,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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

~~LOTTO 3 – SUB. 505 e SUB.516 517 (ex Sub.506)~~

VEDI TABELLA AGGIORNATA AL 04/03/2025 PAGINA SUCCESSIVA

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO 3			
DATI GENERALI			
COMUNE	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	
PRATO	VIA ROMA N. 133	DUE APPARTAMENTI E DUE SOFFITTE	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE			
N.C.E.U. /N.C.T.	Foglio	Particella	Subalterno
PRATO	75	611	505
PRATO	75	611	516
PRATO	75	611	517
CONFORMITA' CATASTALE			
CONFORMITA'		SI	NO
Adeguamenti		---	
Costi		----	
CONFORMITA' EDILIZIA			
CONFORMITA'		SI	NO
SANABILITA'		SI	NO
Adeguamenti		---	
Costi		---	
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		Le unità immobiliare non risultano dotate di APE	
AGIBILITA'			
Presenza		SI	NO
Note		L'unità immobiliare non risulta dotata di agibilità	
VALORE A BASE D'ASTA			
€ 423.000,00 (Quattrocentoventitremila,00)			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3 – SUB. 505 e SUB.516-517 (ex Sub.506) e Sub. 534

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO 3			
DATI GENERALI			
COMUNE	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	
PRATO	VIA ROMA N. 133	DUE APPARTAMENTI E TRE SOFFITTE	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE			
N.C.E.U. /N.C.T.	Foglio	Particella	Subalterno
PRATO	75	611	505
PRATO	75	611	516
PRATO	75	611	517
PRATO	75	611	534
CONFORMITA' CATASTALE			
CONFORMITA'		SI	NO
Adeguamenti		---	
Costi		----	
CONFORMITA' EDILIZIA			
CONFORMITA'		SI	NO
SANABILITA'		SI	NO
Adeguamenti		---	
Costi		---	
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		Le unità immobiliare non risultano dotate di APE	
AGIBILITA'			
Presenza		SI	NO
Note		L'unità immobiliare non risulta dotata di agibilità	
VALORE A BASE D'ASTA			
€ 423.000,00 (Quattrocentoventitremila,00)			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il **lotto 3** è individuato dalle unità immobiliari identificate al N.C.E.U. al Foglio 75, P.lla 611, **Sub.505, 516 e 517** e 534, composto da due **unità abitative** al piano secondo e ~~due~~ tre **soffitte** 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 "XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" C.F.: XXXXXXXXXXX

SUB. 505

1. **Trascrizione a Favore del 31/07/1987 - Registro Particolare 3071 Registro Generale 5608**

   Atto Notarile Pubblico – Compravendita, rogato in data 08.07.1987 Repertorio 74931 ai rogiti del Notaio Balestri Stefano in Prato a favore di XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX contro XXXXXXX Xxxxxxx, XXXXXXX Xxxxxx, XXXXXXX Xxxxxxx trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 31/07/1987 - Registro Particolare 3071 Registro Generale 5608

   1. Trascrizione n. 5115 del 05/08/2014

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 "XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" terzo datore di ipoteca

3. **Rettifica a trascrizione a favore e contro del 05.08.2014 - Registro Particolare 5115 e Registro Generale 7200**

   Rettifica a atto di Compravendita del 30/07/2014 Repertorio 51238/13708 ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7301 del 1987.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. **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 "XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX"

SUB. 516 e 517 e 534 (ex Sub. 506 - ex Sub.3)

1. **Trascrizione a Favore del 18/09/1987 - Registro Particolare 4094 Registro Generale 2354**

Atto Notarile Pubblico – Compravendita, rogato in data 10.09.1987 Repertorio 26594 ai rogiti del Notaio Feri Francesco in Firenze a favore di XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX contro Xxxxxx Xxxxx trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 18/09/1987 - Registro Particolare 4094 Registro Generale 2354

1. Trascrizione n. 5115 del 05/08/2014

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 "XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" terzo datore di ipoteca

3. **Rettifica a trascrizione a favore e contro del 05.08.2014 - Registro Particolare 5114 e Registro Generale 7199**

Rettifica a atto di Compravendita del 30/07/2014 Repertorio 51238/13708 ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato . Formalità di riferimento: Trascrizione n. 655 del 1986.

4. **Rettifica a trascrizione a favore e contro del 05.08.2014 - Registro Particolare 5116 e Registro Generale 7201**

Rettifica a atto di Compravendita del 30/07/2014 Repertorio 51238/13708 ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4094 del 1987.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 "XXXXXXXXXXXX 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 "XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" terzo datore di ipoteca.

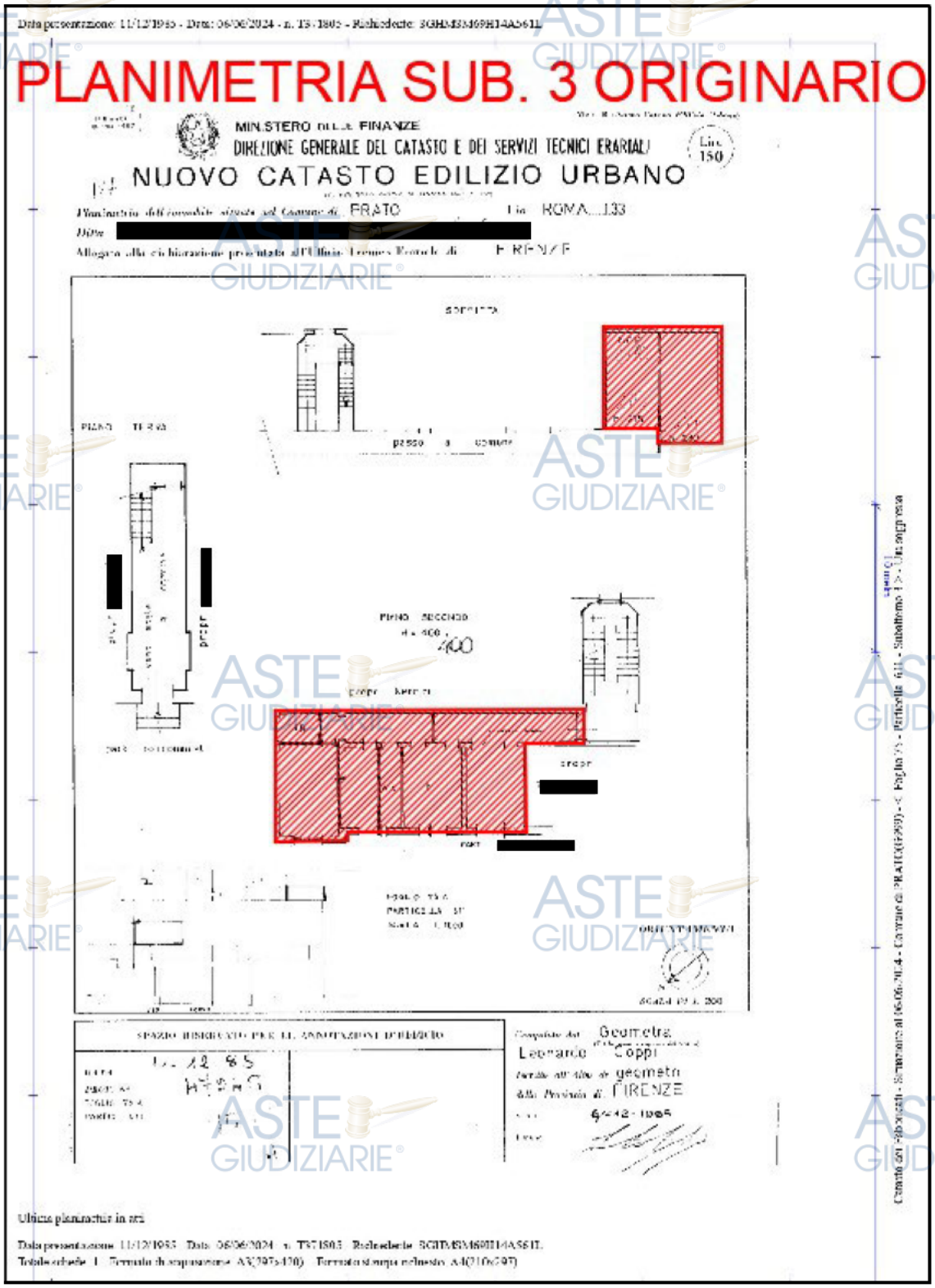
2. **Trascrizione Contro del 12/02/2024 - Registro Particolare 990 Registro Generale 1390**

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

Si fa presente che l'Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 09.06.2011, Repertorio 48541/12266, trascritta il 14/06/2011 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 6573, colpisce l'originario subalterno 3, come da planimetria sotto riportata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

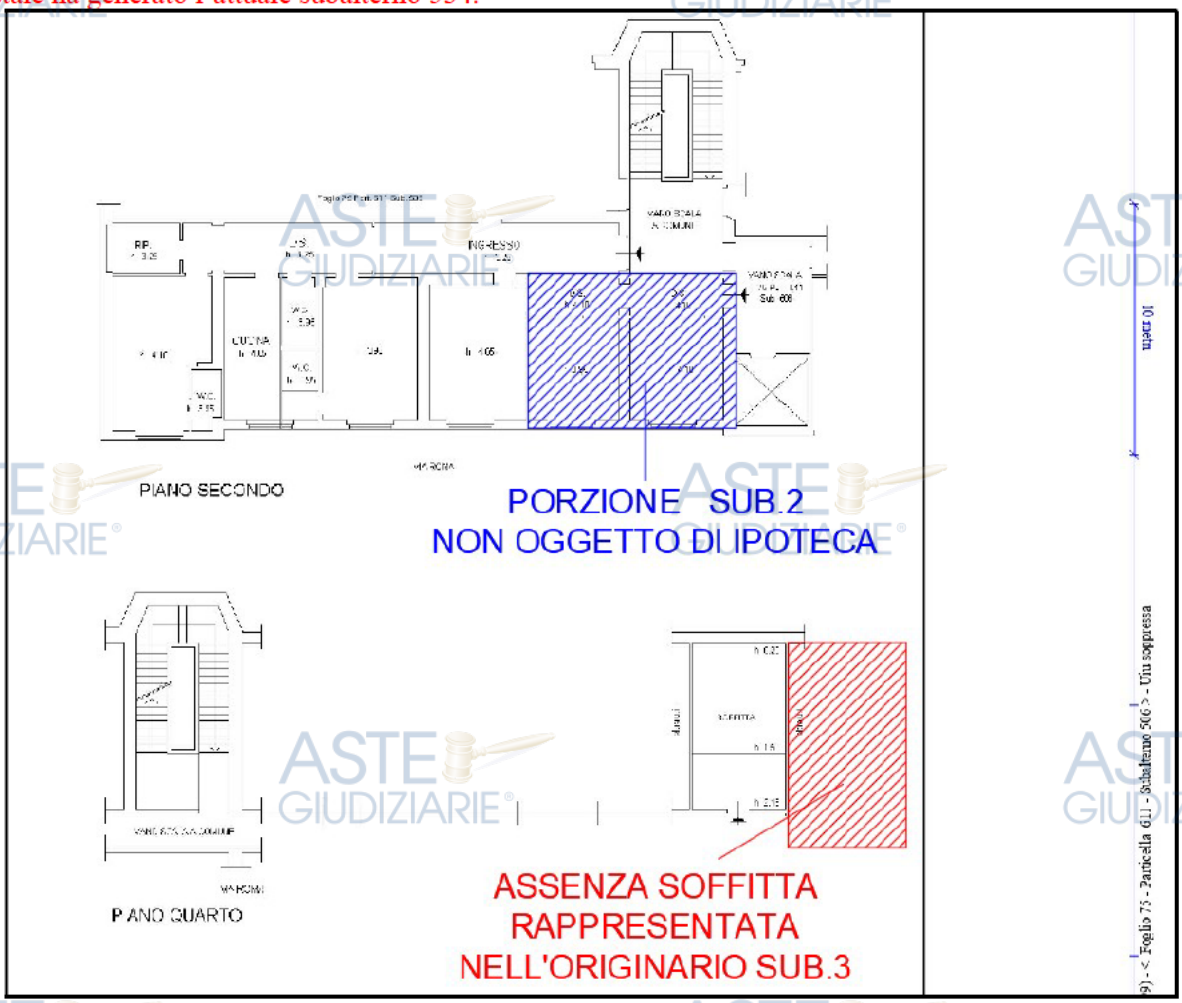
PLANIMETRIA SUB. 3 ORIGINARIO



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

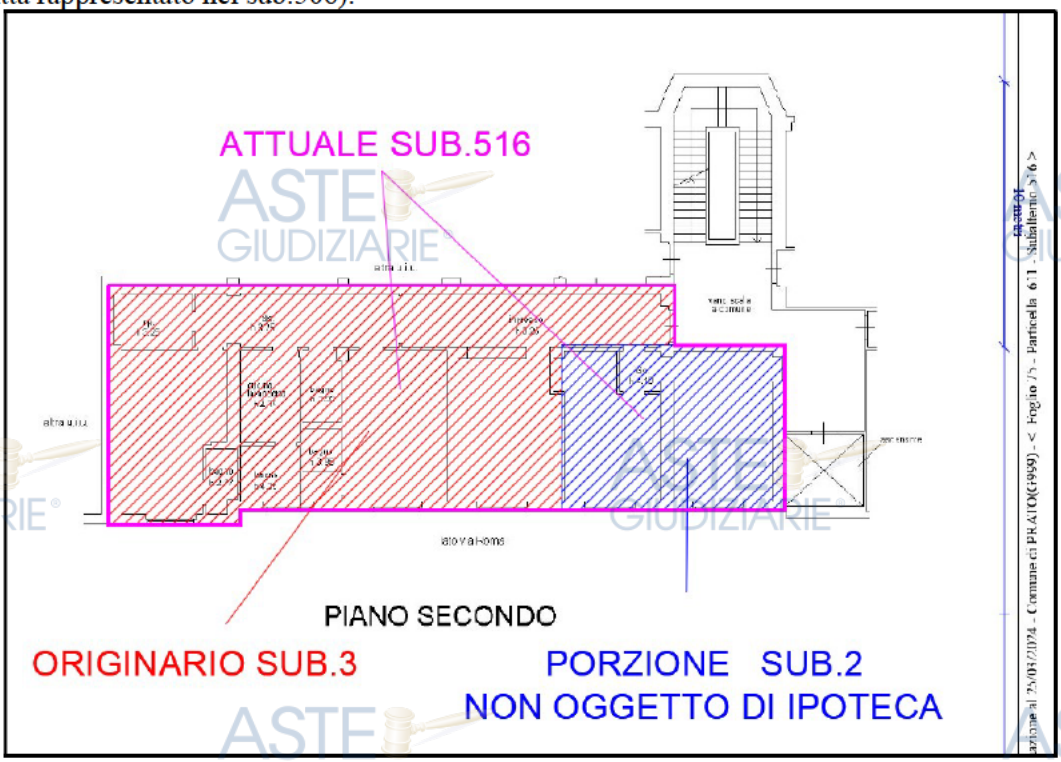
Il 29/08/2014 l'originario subalterno 3 è stato soppresso generando, insieme al subalterno 2, il **subalterno 506 oggetto di pignoramento**. ~~In questo passaggio, una delle due soffitte rappresentate nella planimetria del subalterno 3, non risulta più rappresentata né tantomeno ha assunto un altro identificativo; pertanto il sub. 506 pignorato, risulta costituito da parte del sub. 3 e parte del sub.2, come meglio individuato nella planimetria sotto riportata.~~

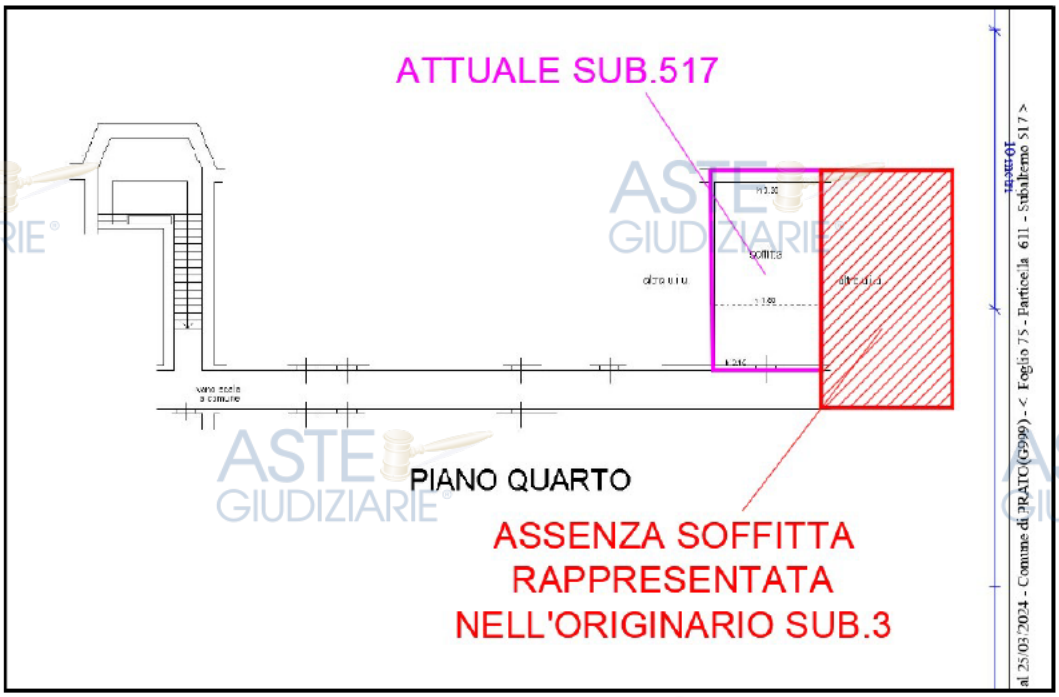
In data 03/02/2025 Pratica n. PO0003331 in atti dal 04/02/2025 è stato presentato DOCFA per RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 3331.1/2025), in quanto la soffitta è stata dimenticata nel docfa prot. n. PO0037872 del 29/8/2014 frazionamento/fusione con passaggio dai sub.2 – 3 - 10 ai sub. 506 – 507 – 508, la soffitta era nella consistenza dell'ex sub.3 e non è stata inserita in nessuno dei sub. costituiti. Tale variazione catastale ha generato l'attuale subalterno 534.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il 10/08/2020, il subalterno 506 è stato soppresso e ha generato gli attuali 516 (abitazione) e 517 (solo con il vano soffitta rappresentato nel sub.506).





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con Docfa presentato in data 03/02/2025 Pratica n. PO0003331 in atti dal 04/02/2025 per RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 3331.1/2025), è stata rappresentata la soffitta dimenticata nel docfa prot. n. PO0037872 del 29/8/2014 frazionamento - fusione con passaggio dai sub.2 3-10 ai sub.506-507-508. La soffitta era nella consistenza dell'ex sub.3 e non e' stata inserita in nessuno dei subalterni costituiti.

Data: 04/03/2025 - n. T518488 - Richiedente: SGHMSM69H14A561L

Dichiarazione protocollo n. PO0003331 del 03/02/2025

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Prato

Comune di Prato
Via Roma civ. 133

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 75
Particella: 611
Subalterno: 534

Compilata da:
Seghetti Massimo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Prato N. 311

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1: 200

PLANIMETRIA ATTUALMENTE IN ATTI - RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA PER SOFFITTA DIMENTICATA NEL DOCFA PROT. N. PO0037872 DEL 29/08/2014

PIANO QUARTO

LATO VIA ROMA

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2025 - Comune di PRATO(G999) - < Foglio 75 - Particella 611 - Subalterno 534 >
VIA ROMA n. 133 Piano 4

Ultima planimetria in atti

Data: 04/03/2025 - n. T518488 - Richiedente: SGHMSM69H14A561L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

È stata acquisita la visura camerale della società "XXXXXXXXXXXX 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.

BENI PIGNORATI: Appartamento – Soffitta

N.C.E.U. di Prato Foglio 75, P.lla 611, **Sub.505**

INTESTATI:

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

PROVENIENZA:

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

- Atto di compravendita del 08.07.1987 ai rogiti del Notaio Balestri Stefano in Prato, Repertorio 74931, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 31/07/1987 - Registro Particolare 3071 Registro Generale 5608.

BENI PIGNORATI: Appartamento – Soffitta e Soffitta Sub. 534

N.C.E.U. di Prato

Foglio 75, P.lla 611, **Sub.516** (ex 506 ex 3) Appartamento;

Foglio 75, P.lla 611, **Sub.517** (ex 506 ex 3) Soffitta;

Con Docfa presentato il 03/02/2025 Pratica n. PO0003331 in atti dal 04/02/2025 per RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 3331.1/2025) è stato rappresentato il vano soffitta dimenticato nel DOCFA Prot. n. PO0037872 del 29/8/2014 frazionamento/fusione con passaggio dai sub.2, 3 e 10 ai sub.506, 507 e 508. La soffitta era nella consistenza dell'ex sub.3 e non è stata inserita in nessuno dei sub. costituiti, pertanto l'attuale identificativo della soffitta mancante è il seguente:

Foglio 75, P.lla 611, sub. 534 – Soffitta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INTESTATI:

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

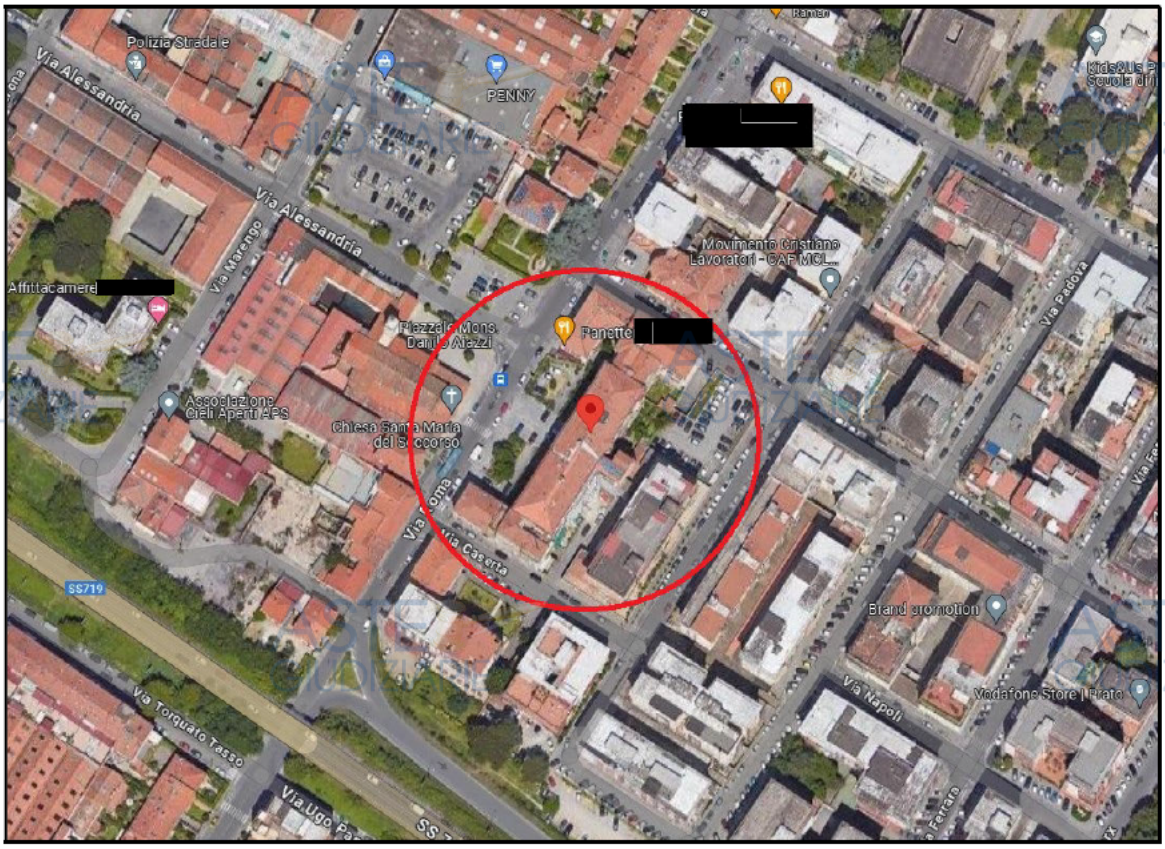
I beni sono pervenuto alla parte esecutata attraverso il seguente atto di provenienza:

- Atto di compravendita del 10.09.1987 ai rogiti del Notaio Feri Francesco in Firenze Rep.n. 26594, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 18/09/1987 Registro Particolare 4094 Registro Generale 2354.

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 due **unità abitative** al piano secondo e ~~due~~ tre **soffitte** al piano quarto.

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione unità immobiliare:

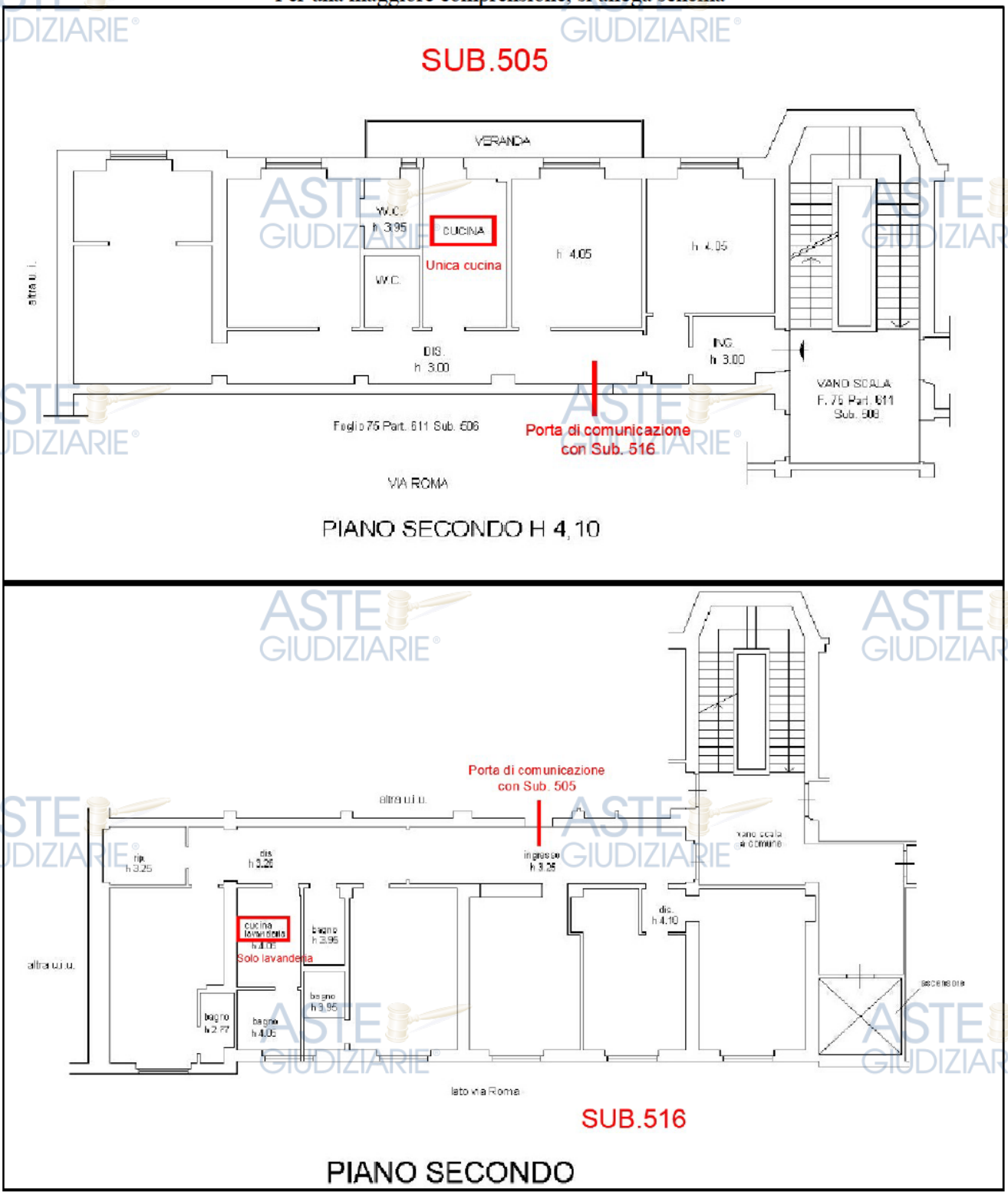
L'unità abitativa posta al piano secondo distinta al Sub. 505, è composta da quattro vani, cucina, servizi, disimpegni e veranda, oltre ad un vano soffitta al piano quarto. L'unità si presenta in buono stato conservativo e risulta accessibile dal vano scala condominiale e precisamente la prima porta sulla destra per chi sbarca sul pianerottolo, oltre che da ascensore individuato al sub.510.

L'unità abitativa posta al piano secondo distinta al Sub. 516, è composta da cinque vani, servizi, disimpegni, oltre ~~ad un vano~~ due vani soffitta al piano quarto distinto al Sub. 517 e Sub. 534. L'unità si presenta in buono stato conservativo e risulta accessibile dal vano scala condominiale e precisamente la seconda porta sulla destra per chi sbarca sul pianerottolo, oltre che da ascensore individuato al sub.510.

Le due unità abitative essendo state messe in comunicazione l'una con l'altra, risultano complementari, in quanto l'unica cucina presente nel Sub.505 risulta a comune tra le due unità in quanto nel vano indicato come cucina/lavanderia del 516, è presente solo la lavanderia. Inoltre non è stato possibile verificare se gli impianti presenti, risultano a comune; per queste motivazioni è stato creato il lotto 3 in questione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per una maggiore comprensione, si allega schema



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di seguito si riportano le superfici nette delle unità immobiliari, alle quali è stata attribuita una lettera ad ogni singolo vano.

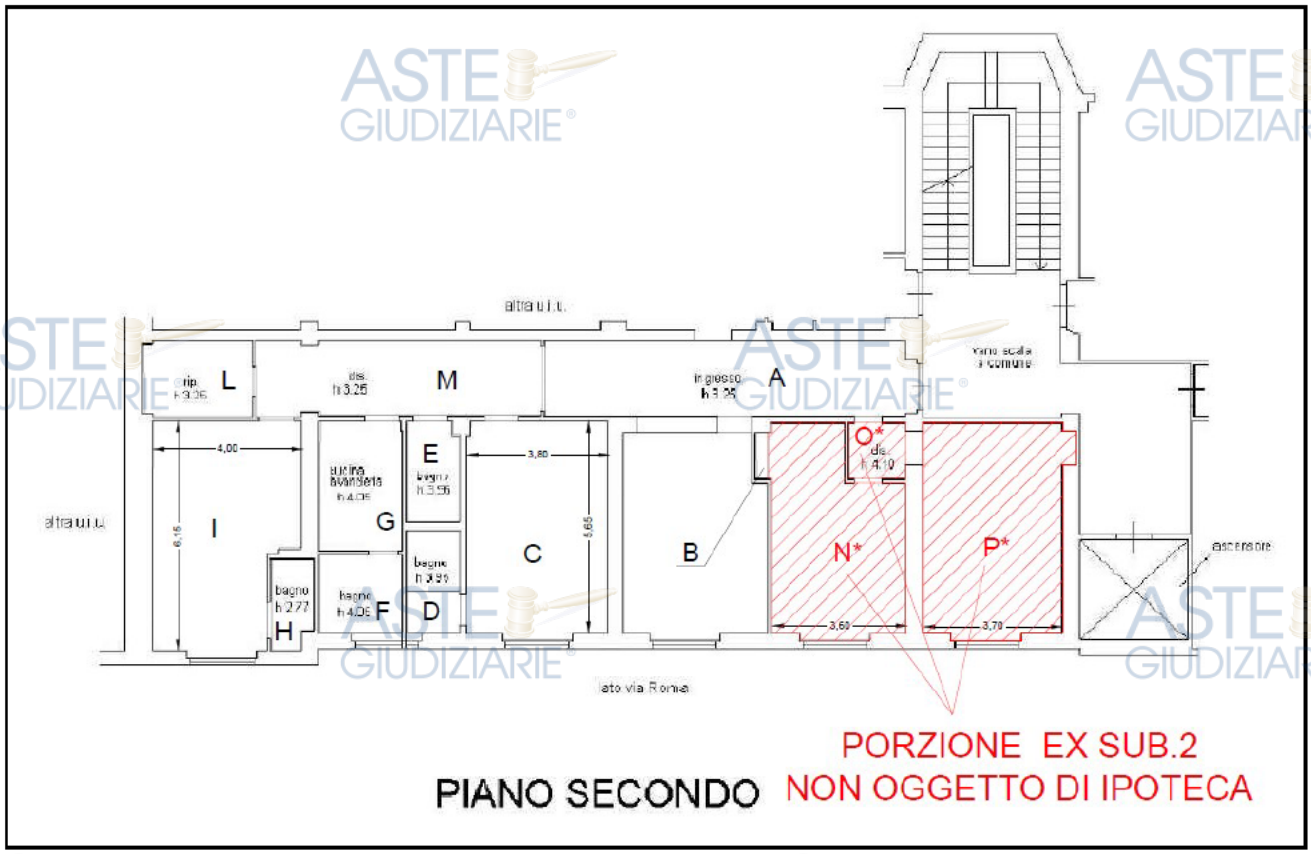
SUPERFICI NETTE

SUPERFICI NETTE SUB. 505		
VANO	PIANO	SUPERICIE m^2
A	2°	4,82
B	2°	2,37
C	2°	18,50
D	2°	25,36
E	2°	16,96
F	2°	3,30
G	2°	3,38
H	2°	10,90
I	2°	16,71
L	2°	15,00
M - Veranda	2°	8,78
N - Soffitta	4°	25,78
	TOTALE	**151,86**

PIANO SECONDO H 4,10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SUPERFICI NETTE SUB. 516		
VANO	PIANO	SUPERICIE m^2
A	2°	19,73
B	2°	20,72
C	2°	21,60
D	2°	3,93
E	2°	3,79
F	2°	4,60
G	2°	7,67
H	2°	2,70
I	2°	22,32
L	2°	5,81
M	2°	15,09
N* porzione ex sub. 2 NON IPOTECATO	2°	18,01
O* porzione ex sub. 2 NON IPOTECATO	2°	2,28
P* porzione ex sub. 2 NON IPOTECATO	2°	21,56
	TOTALE	169,81

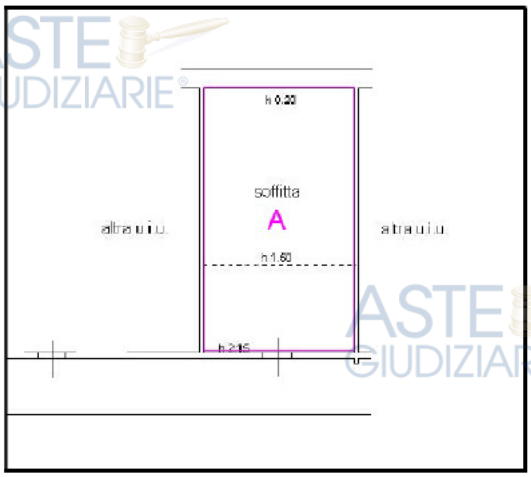


Aggiornamento al 04/03/2025
Aggiornamento al 04/03/2025 – Testo in rosso
Precedente perizia al 26/09/2024 - Testo in verde
Testo in nero non variato

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SUPERFICI NETTE SUB. 517		
VANO	PIANO	SUPERICIE m^2
A	4°	24,54
	TOTALE	24,54



Si precisa che il vano soffitta identificato con l'attuale subalterno 534 inserito in atti per recupero situazione pregressa in data 03/02/2025 Pratica n. PO0003331 in atti dal 04/02/2025, la superficie non è stata inserita nel calcolo delle consistenze, ritengo congruo quanto determinato nella precedente valutazione, pertanto si conferma il valore al paragrafo 11.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche Costruttive

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

Descrizione	☒ 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	intonacate a civile
SERRAMENTI E OSCURI	
PORTONCINO D'INGRESSO	LEGNO
PORTE INTERNE	in legno tamburato
SERRAMENTI INTERNI	in legno vetri singoli
SERRAMENTI ESTERNI	avvolgibili in PVC
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	
PAVIMENTI	marmo e/o graniglia
RIVESTIMENTI	ceramica
IMPIANTO ELETTRICO	
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	incassato a norma
FRUTTI ELETTRICI, DERIVAZIONI	economica
IMPIANTO CITOFONICO	CITOFONO
IMPIANTO DOMOTICO	NO
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	completo: produzione di H2O in caldaia autonoma
SANITARI	economica
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE	
IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO	....
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	autonomo a metano
CORPI RADIANTI	alluminio
IMPIANTI SPECIALI	
ANTIFURTO	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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 rilevano ~~due~~ tre soffitte 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 dei beni indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione catastale, in riferimento al Sub.505, è emersa l'esatta corrispondenza di quanto contenuto nell'atto di pignoramento in relazione all'indirizzo ed ai dati catastali dei beni e pertanto risulta esattamente individuabile. Per quanto concerne il Sub. 506 pignorato e poi soppresso, gli attuali Sub. 516 e 517 generati, risultano esattamente individuabili in relazione all'indirizzo ed ai dati catastali, ~~a meno di una soffitta dell'originario subalterno 3, che non risulta più rappresentata, né tantomeno ha assunto un altro identificativo~~, ma che risulta gravata dall'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 09.06.2011, Repertorio 48541/12266, trascritta il 14/06/2011 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 6573.

Con Docfa presentato il 03/02/2025 Pratica n. PO0003331 in atti dal 04/02/2025 per RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 3331.1/2025) è stato rappresentato il vano soffitta dimenticato nel DOCFA Prot. n. PO0037872 del 29/8/2014 frazionamento/fusione con passaggio dai sub.2, 3 e 10 ai sub.506, 507 e 508. La soffitta era nella consistenza dell'ex sub.3 e non è stata inserita in nessuno dei sub. costituiti, pertanto l'attuale identificativo della soffitta mancante è il Sub. 534.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rifiuti – rifiuti speciali

Nelle unità immobiliari non si rilevano rifiuti in quanto sono utilizzate da XXXXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXX XXXXX titolare del contratto di comodato ad uso abitativo e si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

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 e soffitta Sub. 505:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 505, Cat.A/2, Classe 2, Cons. 7 vani, Rendita € 560,36;

Intestazione:

I beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) XXXXXXXXXXX - Quota 1/1 di Proprietà

Abitazione Sub.516:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 516, Cat.A/2, Classe 4, Cons. 8,5 vani, Rendita € 965,77;

Intestazione:

I beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) XXXXXXXXXXX - Quota 1/1 di Proprietà

Soffitta Sub. 517:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 517, Cat.C/2, Classe 4, Cons. 9 mq, Rendita € 26,03;

Intestazione:

I beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) XXXXXXXXXXX - Quota 1/1 di Proprietà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In seguito all'aggiornamento catastale del 03/02/2025 in atti dal 04/02/2025 per recupero situazione pregressa del vano soffitta mancante e dalla visura catastale storica aggiornata al 04/03/2025 effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Comune di Prato il bene risulta individuato ai seguenti identificativi:

Soffitta Sub.534:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 534, Cat. C/2, Classe 4, Cons. 16 mq., Sup. Catastale 12 mq., Rendita € 46,27;

Intestazione:

I beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) XXXXXXXXXXX - Quota 1/1 di Proprietà

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.

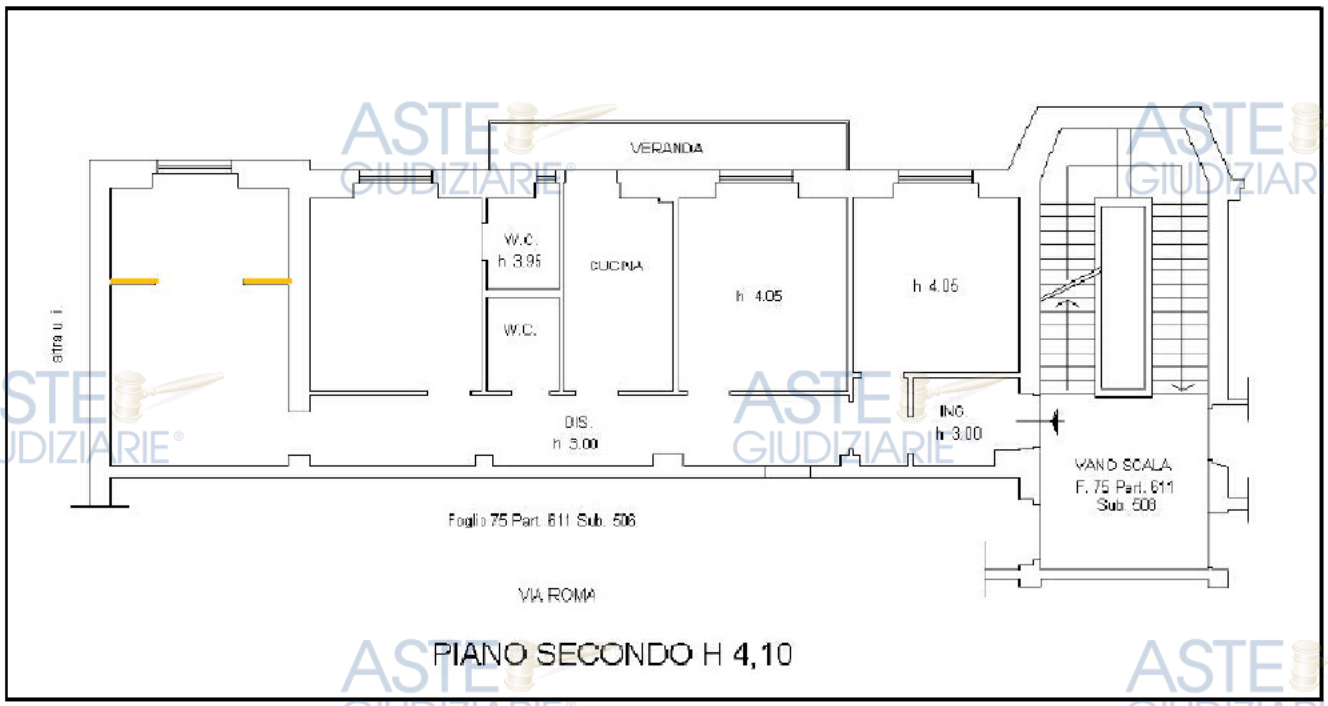
CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato di fatto dell'unità abitativa distinta al Sub. 505, risulta sostanzialmente regolare rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti a meno di demolizione di una piccola tramezzatura interna e indicazione delle altezze che in alcuni vani risultano diverse per la presenza di controsoffitto, ma che di fatto non alterano né la consistenza né la rendita; per una migliore rappresentazione grafica, a discrezione si potrà procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale tramite procedura Docfa.

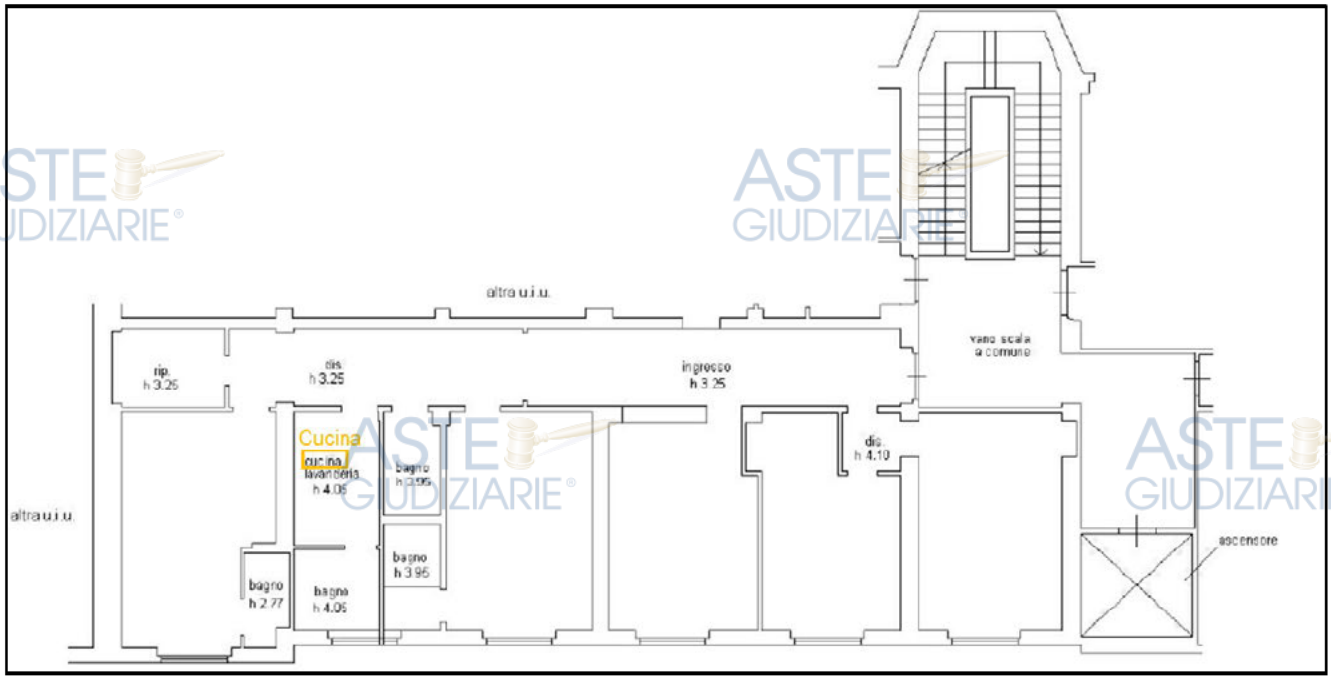
Lo stato di fatto dell'unità abitativa distinta al Sub. 516, risulta sostanzialmente regolare rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti a meno dell'indicazione di "cucina" e indicazione delle altezze che in alcuni vani risultano diverse per la presenza di controsoffitto, ma che di fatto non altera né la consistenza né la rendita; per una migliore rappresentazione grafica, a discrezione si potrà pertanto procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale tramite procedura Docfa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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



PIANO SECONDO H 4,10



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;
- 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 DISTINTA AL **SUB.505**

- Concessione Edilizia in Sanatoria -Condono n.26036 P.G.n.75787 del 30.09.1986;
- Art.26 N.1554 P.G.n.29944 del 05.06.1987 - modifiche interne;
- CILA PE 2304 del 10.08.2016 - modifiche interne;
- CILA PE 2133 del 29.07.2019 - modifiche interne;
- CILA PE 956 del 08.05.2020 - modifiche interne;
- Abitabilità n.336-2014 P.G. 131521 Archiviata negativa;
- Abitabilità n.429-2019 P.G. 188789 Richiesta integrazione;

INERENTI L'UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA AL **SUB.516-517**

- Art.26 n.606 P.G.n.52860 del 04.07.1986- modifiche interne;
- Art.26 N.1554 P.G.n.29944 del 05.06.1987 - modifiche interne;
- CILA PE 2304 del 10.08.2016;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- CILA PE 2133 del 29.07.2019;

- CILA PE 956 del 08.05.2020;

- Abitabilità n.336-2014 P.G. 131521 Archiviata negativa;

- Abitabilità n.429-2019 P.G. 188789 Richiesta integrazione;

CONFORMITA' EDILIZIA

Lo stato di fatto delle unità immobiliari risultano conformi ai titoli edilizi sopra citati.

Si fa presente che l'abitabilità n.336-2014 e n.429-2019 non risultano idonee in quanto una è stata archiviata negativa e l'atra risulta priva delle integrazioni richieste dal Comune in data 19.08.2020.

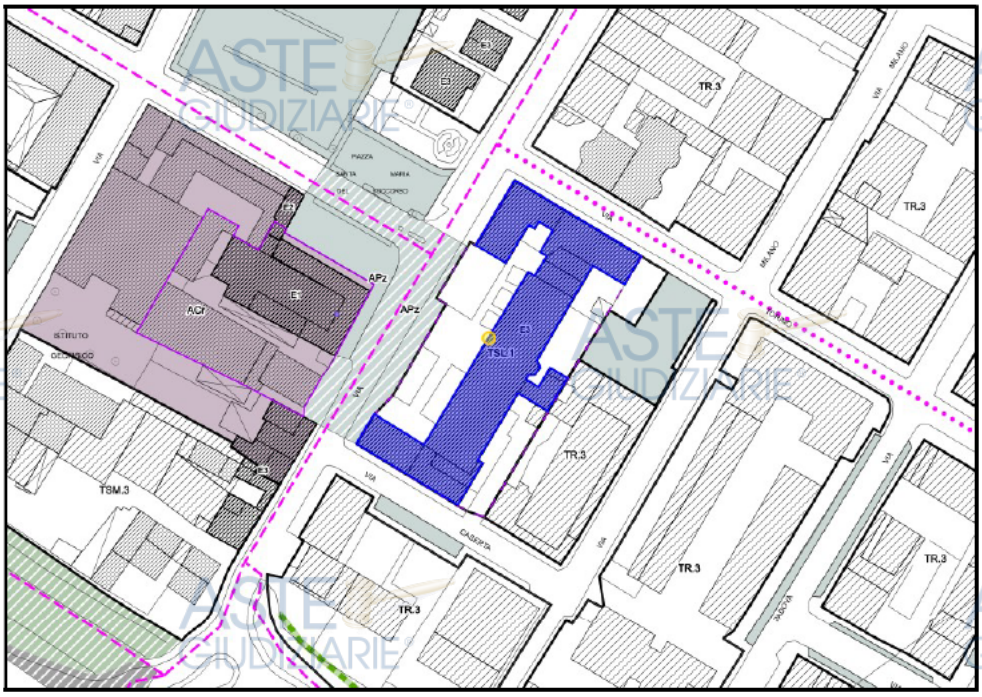
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. URBANISTICA

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	urbano
Zone omogenee	B
Paesaggi urbani	TSL.1
Aree di tutela degi edifici di valore	C2
Tipo intervento	E3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. LOTTI – QUOTE PIGNORATE – VENDIBILITA'

Il lotto 3 in questione è rappresentato da una unità ad uso abitativo e una soffitta, compresi nella stessa scheda catastale, identificata al Sub. 505; le altre unità, una unità ad uso abitativo e una soffitta, sono distinte in due diverse schede catastali, identificate al Sub. 516 e 517. I beni risultano pignorati per la quota complessiva di 1/1 in quanto il soggetto debitore risulta unico intestatario dell'immobile.

~~Per quanto concerne la vendibilità dell'immobile, si fa presente che rispetto a quanto ipotecato la scheda del Sub.517 risulta mancante di una soffitta, come meglio specificato nei paragrafi precedenti.~~

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

Alla data del 04/02/2023 la soffitta mancante è stata accatastata con procedura Docfa del 03/02/2025 Pratica n. PO0003331 in atti dal 04/02/2025 per RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 3331.1/2025) identificata con il subalterno 534.

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 che sulle unità sussiste un contrato di comodato stipulato il 01/11/2022 tra XXXXXXXXXXX XXX XXXXX e XXXXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXX XXXXX, con durata di cinque anni, rinnovabile per lo stesso periodo.

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da XXXXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXX XXXXX, per lo svolgimento della propria attività.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

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

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 (€/m^2).

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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 €/m²	Max €/m²
Abitazioni civili	Normale	1.450,00	1.800,00

CALCOLO SUPERFICI CONVENZIONALI

Le superfici convenzionali commerciali sono state 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, derivando una superficie totale di 370,57 m²

SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE SUB. 505				
VANO	PIANO	SUP. LORDA m²	COEFFICIENTE	SUP.RAGGUAGLIATA m²
Abitazione	2°	145,03	1,00	145,03
Veranda	2°	8,98	0,50	4,49
Soffitta	4°	28,54	0,30	8,56
			TOTALE	**158,08**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE SUB. 516				
VANO	PIANO	SUP. LORDA m^2	COEFFICIENTE	SUP.RAGGUAGLIATA m^2
Abitazione (ex sub.3)	2°	153,60	1,00	153,60
Abitazione (ex sub.2)	2°	50,82	1,00	50,82
			TOTALE	**204,42**

SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE SUB. 517				
VANO	PIANO	SUP. LORDA m^2	COEFFICIENTE	SUP.RAGGUAGLIATA m^2
Soffitta	4°	26,89	0,30	8,07
			TOTALE	**8,07**

CALCOLO VALORE €/m^2 CON MCA

Il valore di mercato (€/m^2) ottenuto con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), risulta pari a 1.200,00 €/m^2, che moltiplicato per i metri quadri ottenuti dal calcolo della superficie ragguagliata, 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, guardaroba, due bagni e terrazzi		Descrizione	Appartamento con soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, terrazzi, cantine e garage		Descrizione	Villetta a schiera con giardino e garage		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	189		Superficie Commerciale	188		Superficie Commerciale	200		Superficie Commerciale	204	
Prezzo di Vendita	280.000		Prezzo di Vendita	319.000		Prezzo di Vendita	329.000		Prezzo di Vendita	/	
€ /m^2	1.480		€ /m^2	1.700		€ /m^2	1.650		€ /m^2	/	
DATI COMPARABILE		% RAGGUAGLIO	DATI COMPARABILE		% RAGGUAGLIO	DATI COMPARABILE		% RAGGUAGLIO	DATI SUBJECT		
Ubicazione	Semicentarle	0%	Ubicazione	Semicentarle	0%	Ubicazione	Semicentarle	0%	Ubicazione	Semicentarle	/
Stato di conservazione	Buono	-10%	Stato di conservazione	Ottimo	-20%	Stato di conservazione	Ottimo	-20%	Stato di conservazione	Normale	/
Superficie	189	0%	Superficie	188	0%	Superficie	200	0%	Superficie	204	/
Impianti	Presenti	0%	Impianti	Presenti	0%	Impianti	Presenti	0%	Impianti	Presenti	/
Ascensore	SI	0%	Ascensore	SI	0%	Ascensore	SI	0%	Ascensore	SI	/
n. Servizi igienici	2	0%	n. Servizi igienici	2	0%	n. Servizi igienici	1	5%	n. Servizi igienici	2	/
Presenza pertinenze	SI	0%	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 ragguaglio		-20%	Fattore complessiva % di ragguaglio		-30%	Fattore complessiva % di ragguaglio		-25%	Valore Mercato €/m^2	1.200,00	
€ /m^2 RAGGUAGLIATO		1180	€ /m^2 RAGGUAGLIATO		1190	€ /m^2 RAGGUAGLIATO		1240			

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 SUB.505		
SUPERICIE m^2	VALORE €/m^2	VALORE €
158,08	1.200,00	€ 189.698,40
VALORE ARROTONDATO		**€ 190.000,00**

VALORE DI MERCATO SUB.516		
SUPERICIE m^2	VALORE €/m^2	VALORE €
204,42	1.200,00	€ 245.304,00
VALORE ARROTONDATO		**€ 245.500,00**

VALORE DI MERCATO SUB.517		
SUPERICIE m^2	VALORE €/m^2	VALORE €
8,07	1.200,00	€ 9.680,40
VALORE ARROTONDATO		**€ 10.000,00**

VALORE DI MERCATO LOTTO 3		
SUPERICIE m^2	VALORE €/m^2	VALORE €
370,57	1.200,00	€ 444.682,80
VALORE ARROTONDATO		**€ 445.000,00**

Il valore di mercato pari a € 445.000,00 è stato ulteriormente deprezzato di un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti non rilevabili o evidenziati, generando un valore finale pari a € 423.000,00.

VALORE FINALE

VALORE FINALE IMMOBILE	
VALORE DI MERCATO	€ 445.000,00
DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI -5%	€ 22.250,00
VALORE	€ 422.750,00
VALORE FINALE IMMOBILE	**€ 423.000,00**

VALORE BASE ASTA LOTTO 3

€ 423.000,00 (Quattrocentoventitremila,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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 4 – SUB. 528-529-530 (ex Sub.511 ex 31)

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO 4			
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	528
PRATO	75	611	529
PRATO	75	611	530
CONFORMITA' CATASTALE			
CONFORMITA'		SI	NO
Adeguamenti		---	
Costi		----	
CONFORMITA' EDILIZIA			
CONFORMITA'		SI	NO
SANABILITA'		SI	NO
Adeguamenti		---	
Costi		---	
CONVENZIONI			
Presenza di Convenzioni		SI	NO
Note		Non si rilevano vincoli servitù e gravami	
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			
€ 180.000,00 (Centoottantamila,00)			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il **lotto 4** è individuato dalle unità immobiliari identificate al N.C.E.U. al Foglio 75, P.lla 611, **Sub.528, 529 e 530**, composto da una **unità abitativa** al piano terzo, una **soffitta** al piano quarto e una **cantina** al piano interrato.

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 "XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" C.F.: XXXXXXXXXXX

1. **Trascrizione a Favore del 12/03/1987 - Registro Particolare 1463 Registro Generale 2064**

   Atto Notarile Pubblico – Compravendita, rogato in data 18.02.1987 Repertorio 71343 ai rogiti del Notaio Balestri Stefano in Prato a favore di XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX contro XXXXX Xxxxx trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 12/03/1987 - Registro Particolare 1463 Registro Generale 2064

   1. Trascrizione n. 7488 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 "XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" terzo datore di ipoteca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. **Rettifica a trascrizione a favore e contro del 11.12.2015 - Registro Particolare 7488 e Registro Generale 11663**

   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. 1463 del 1987.

4. **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 "XXXXXXXXXXXX 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 "XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" terzo datore di ipoteca.

2. **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 "XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX"

Si fa presente che l'Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 09.06.2011, Repertorio 48541/12266, trascritta il 14/06/2011 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 6573, colpisce l'originario subalterno 31, diventato 511, attuali 528-529-530.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

È stata acquisita la visura camerale della società "XXXXXXXXXXXX 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.

BENI PIGNORATI: Appartamento - Soffitta - Cantina

N.C.E.U. di Prato

Foglio 75, P.lla 611, **Sub.528** (ex 511 ex 31) Appartamento;

Foglio 75, P.lla 611, **Sub.529** (ex 511 ex 31) Cantina;

Foglio 75, P.lla 611, **Sub.530** (ex 511 ex 31) Soffitta;

INTESTATI:

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

PROVENIENZA:

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

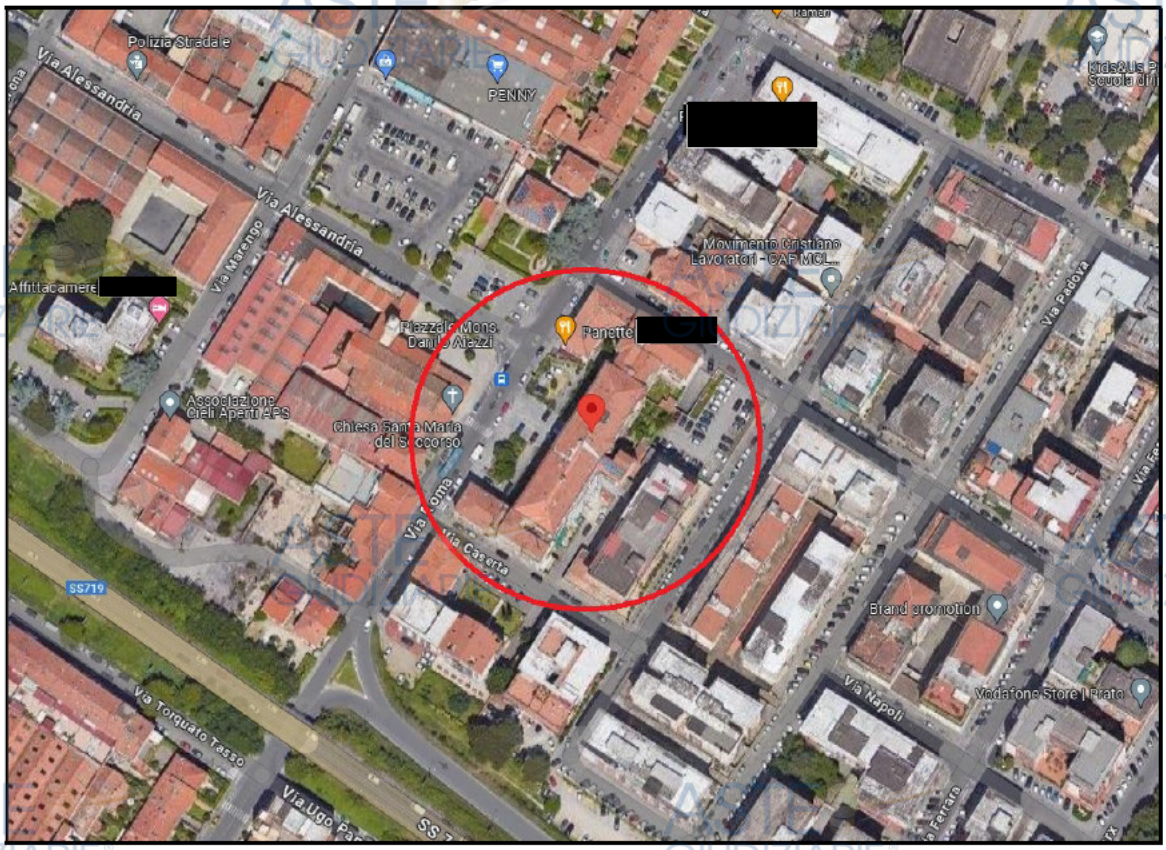
- Atto di compravendita del 18.02.1987 ai rogiti del Notaio Balestri Stefano in Prato, Repertorio 71343, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 12/03/1987 - Registro Particolare 1463 Registro Generale 2064.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 una **unità abitativa** al piano terzo, una **soffitta** al piano quarto e una **cantina** al piano interrato.

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



Descrizione unità immobiliare:

L'unità abitativa posta al piano terzo distinta al Sub. 528, è composta da tre vani, cucina, servizi, disimpegni e ripostiglio, oltre ad un vano soffitta al piano quarto e una cantina al piano interrato, composte entrambe da un unico vano. L'unità si presenta in medio stato conservativo e risulta accessibile dal vano scala condominiale e precisamente dalla seconda porta sulla destra per chi sbarca sul pianerottolo, tramite un disimpegno a comune.

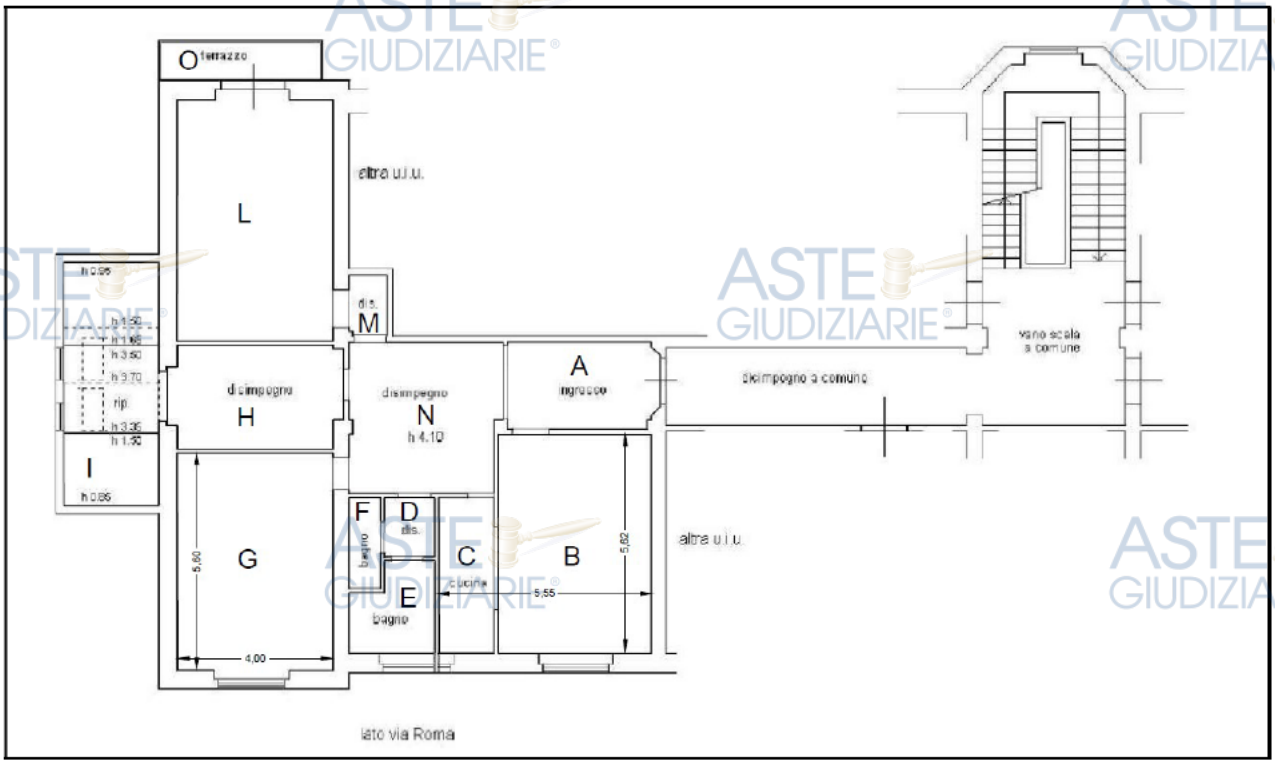
Si fa presente che l'ascensore, non essendo bene a comune con il sub. 528 (e precedenti) dell'abitazione, non ne ha il diritto di USO.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di seguito si riportano le superfici nette delle unità immobiliari, alle quali è stata attribuita una lettera ad ogni singolo vano.

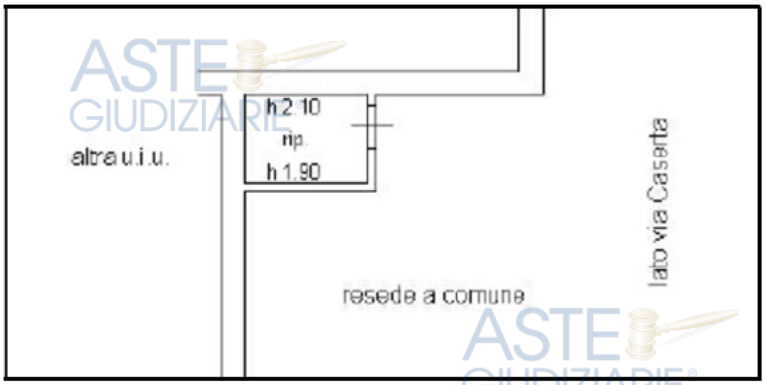
SUPERFICI NETTE

SUPERFICI NETTE SUB. 528		
VANO	PIANO	SUPERICIE m^2
A	3°	8,70
B	3°	22,35
C	3°	5,72
D	3°	2,00
E	3°	4,54
F	3°	1,94
G	3°	23,00
H	3°	11,76
I	3°	15,47
L	3°	25,53
M	3°	1,51
N	3°	15,01
O - Terrazzo	3°	4,29
	TOTALE	141,82

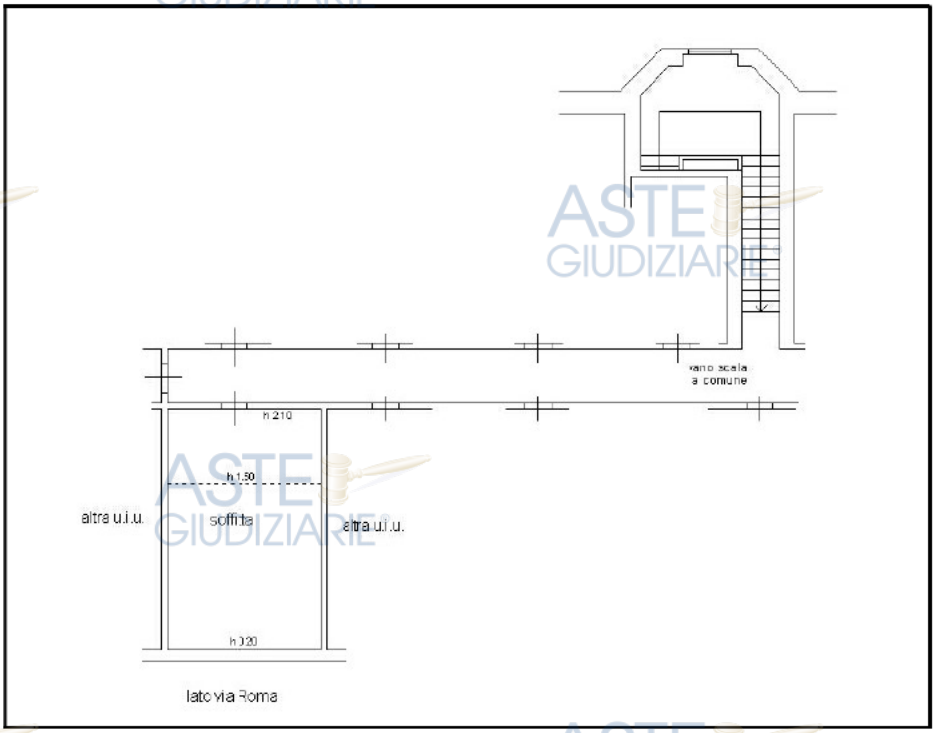


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SUPERFICI NETTE SUB. 529		
VANO	PIANO	SUPERICIE m^2
Cantina	S1	2,98
	TOTALE	2,98



SUPERFICI NETTE SUB. 530		
VANO	PIANO	SUPERICIE m^2
Soffitta	4°	26,86
	TOTALE	26,86



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche Costruttive

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

Descrizione	☒ 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	NO
FINITURE EDILI INTERNE	
TRAMEZZI E PARTIZIONI	tavolati in laterizio
FINITURE INTERNE	intonacate a civile
SERRAMENTI E OSCURI	
PORTONCINO D'INGRESSO	LEGNO
PORTE INTERNE	in legno tamburato
SERRAMENTI INTERNI	in legno vetri singoli
SERRAMENTI ESTERNI	avvolgibili in PVC
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	
PAVIMENTI	marmo e/o graniglia
RIVESTIMENTI	ceramica
IMPIANTO ELETTRICO	
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	incassato a norma
FRUTTI ELETTRICI, DERIVAZIONI	economica
IMPIANTO CITOFONICO	CITOFONO
IMPIANTO DOMOTICO	NO
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	completo: produzione di H2O in caldaia autonoma
SANITARI	economica
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE	
IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO	....
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	autonomo a metano
CORPI RADIANTI	alluminio
IMPIANTI SPECIALI	
ANTIFURTO	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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 una soffitta al piano quarto e una cantina al piano interrato.

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

Conformità descrizione del bene con atto di pignoramento

Confrontando la descrizione dei beni indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione catastale, ai Sub.528-529-530, risultano esattamente individuabile in relazione all'indirizzo ed ai dati catastali dei beni, in quanto gli attuali subalterni sopra citati, sono stati generati dal Sub.511 indicato nell'atto di pignoramento.

Rifiuti – rifiuti speciali

Nelle unità immobiliari non si rilevano rifiuti in quanto sono utilizzate da XXXXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXX XXXXX titolare del contratto di comodato ad uso abitativo e si presentano in medio stato di manutenzione e conservazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Sub. 528:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 528, Cat.A/2, Classe 3, Cons. 7 vani, Rendita € 668,81;

Intestazione:

I beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) XXXXXXXXXXX - Quota 1/1 di Proprietà

Cantina Sub.529:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 529, Cat.C/2, Classe 4, Cons. 3 mq, Rendita € 8,68;

Intestazione:

I beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) XXXXXXXXXXX - Quota 1/1 di Proprietà

Soffitta Sub. 530:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 530, Cat.C/2, Classe 4, Cons. 8 mq, Rendita € 23,14;

Intestazione:

I beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) XXXXXXXXXXX - Quota 1/1 di Proprietà

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 delle unità immobiliari, risultano conformi rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;
- 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 LE UNITA' IMMOBILIARI

- Concessione Edilizia in Sanatoria -Condono n.32351 P.G.n.6178 del 03.02.1987;
- CILA PE 1564 del 30.05.2018 - modifiche interne;
- CILA PE 2525 del 26.10.2020 - modifiche interne;
- Abitabilità n. 304-2020 P.G. 156123 Richiesta integrazione;

CONFORMITA' EDILIZIA

Lo stato di fatto delle unità immobiliari risultano conformi ai titoli edilizi sopra citati.

Si fa presente che l'abitabilità n.336-2014 e n.429-2019 non risultano idonee in quanto una è stata archiviata negativa e l'atra risulta priva delle integrazioni richieste dal Comune in data 19.08.2020.

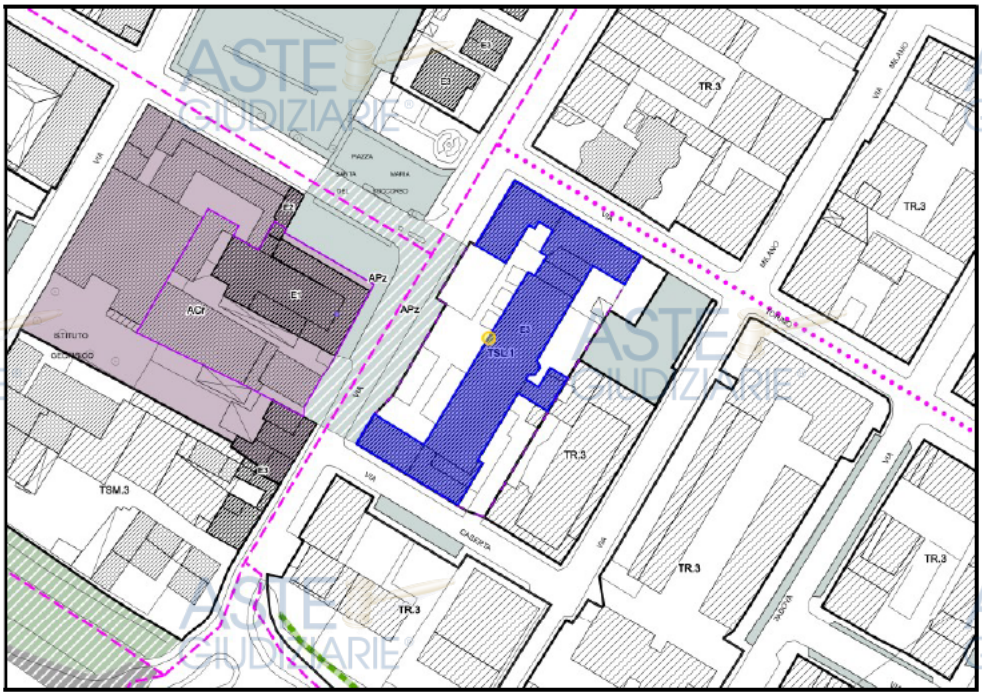
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. URBANISTICA

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	urbano
Zone omogenee	B
Paesaggi urbani	TSL.1
Aree di tutela degi edifici di valore	C2
Tipo intervento	E3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. LOTTI – QUOTE PIGNORATE – VENDIBILITA'

Il lotto 4 in questione è rappresentato da una unità ad uso abitativo, una cantina e una soffitta. I beni risultano pignorati per la quota complessiva di 1/1 in quanto il soggetto debitore risulta unico intestatario dell'immobile.

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 che sulle unità sussiste un contrato di comodato stipulato il 01/11/2022 tra XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX e XXXXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXX XXXXX, con durata di cinque anni, rinnovabile per lo stesso periodo.

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da XXXXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXX XXXXX, per lo svolgimento della propria attività.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (€/m^2).

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 m^2 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 €/m²	Max €/m²
Abitazioni civili	Normale	1.450,00	1.800,00

CALCOLO SUPERFICI CONVENZIONALI

Le superfici convenzionali commerciali sono state 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, derivando una superficie totale di 177,65 m²

SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE SUB. 528				
VANO	PIANO	SUP. LORDA m²	COEFFICIENTE	SUP.RAGGUAGLIATA m²
Abitazione	3°	148,72	1,00	148,72
Ripostiglio	3°	17,80	0,50	8,90
Terrazzo	3°	4,44	0,30	1,33
			TOTALE	**158,95**

SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE SUB. 529				
VANO	PIANO	SUP. LORDA m²	COEFFICIENTE	SUP.RAGGUAGLIATA m²
Cantina	S1	4,33	0,30	1,30
			TOTALE	**1,30**

SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE SUB. 530				
VANO	PIANO	SUP. LORDA m²	COEFFICIENTE	SUP.RAGGUAGLIATA m²
Soffitta	4°	28,33	0,30	8,50
			TOTALE	**8,50**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO VALORE €/m² CON MCA

Il valore di mercato (€/m²) ottenuto con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), risulta pari a 1.120,00 €/m², che moltiplicato per i metri quadri ottenuti dal calcolo della superficie ragguagliata, 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			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 piano3	
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	159	
Prezzo di Vendita	168.000		Prezzo di Vendita	169.000		Prezzo di Vendita	149.000		Prezzo di Vendita	/	
€ /m²	1.290		€ /m²	1.470		€ /m²	1.240		€ /m²	/	
DATI COMPARABILE		% RAGGUAGLIO	DATI COMPARABILE		% RAGGUAGLIO	DATI COMPARABILE		% RAGGUAGLIO	DATI SUBJECT		
Ubicazione	Semicentrale	0%	Ubicazione	Semicentrale	0%	Ubicazione	Semicentrale	0%	Ubicazione	Semicentrale	/
Stato di conservazione	Medio	-3%	Stato di conservazione	Medio	-3%	Stato di conservazione	Buono	-5%	Stato di conservazione	Normale	/
Superficie	130	3%	Superficie	115	3%	Superficie	120	3%	Superficie	159	/
Impianti	Presenti	0%	Impianti	Presenti	0%	Impianti	Presenti	0%	Impianti	Presenti	/
Ascensore	SI	-10%	Ascensore	SI	-10%	Ascensore	NO	0%	Ascensore	NO	/
n. Servizi igienici	1	0%	n. Servizi igienici	1	0%	n. Servizi igienici	1	0%	n. Servizi igienici	2	/
Presenza pertinenze	NO	5%	Presenza pertinenze	SI	0%	Presenza pertinenze	SI	0%	Presenza pertinenze	SI	/
Area esterna	NO	0%	Area esterna	NO	0%	Area esterna	NO	0%	Area esterna	NO	/
Sconto prima richiesta		-10%	Sconto prima richiesta		-10%	Sconto prima richiesta		-10%	Sconto prima richiesta	/	/
Fattore complessiva % di ragguaglio		-15%	Fattore complessiva % di ragguaglio		-20%	Fattore complessiva % di ragguaglio		-12%	Valore Mercato €/m²	1.120,00	
€ /m² RAGGUAGLIATO		1100	€ /m² RAGGUAGLIATO		1180	€ /m² RAGGUAGLIATO		1090			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 ABITAZIONE		
SUPERICIE m^2	VALORE €/m^2	VALORE €
158,95	1.120,00	€ 178.026,24
VALORE ARROTONDATO		**€ 178.500,00**

VALORE DI MERCATO CANTINA		
SUPERICIE m^2	VALORE €/m^2	VALORE €
1,30	1.120,00	€ 1.454,88
VALORE ARROTONDATO		**€ 1.500,00**

VALORE DI MERCATO SOFFITTA		
SUPERICIE m^2	VALORE €/m^2	VALORE €
8,50	1.120,00	€ 9.518,88
VALORE ARROTONDATO		**€ 10.000,00**

VALORE DI MERCATO TOTALE LOTTO 4		
SUPERICIE m^2	VALORE €/m^2	VALORE €
168,75	1.120,00	€ 189.000,00
VALORE ARROTONDATO		**€ 189.000,00**

Il valore di mercato pari a € 189.000,00 è stato ulteriormente deprezzato di un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti non rilevabili o evidenziati, generando un valore finale pari a € 180.000,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE FINALE

VALORE FINALE IMMOBILE	
VALORE DI MERCATO	€ 189.000,00
DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI -5%	€ 9.450,00
VALORE	€ 179.550,00
VALORE FINALE IMMOBILE	**€ 180.000,00**

VALORE BASE ASTA LOTTO 4

€ 180.000,00 (Centoottantamila,00)

Prato 04/03/2025

Geom. Massimo Seghetti

UNI 11558:2014
CERTIFICATO N. IMQ-VI-1510015-LIVELLO AVANZATO

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009