

n° R.G. 70/2025

Attore:

Convenuto:

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna



Tribunale Ordinario di Prato

Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione Immobiliare: n° R.G.E. 70/2025

Giudice dell'esecuzione: Dott. Enrico CAPANNA

Promossa da:



Contro:



Intervenuti:

nessun intervenuto

Il C.T.U.

Dott. arch. Alfonso Balzano



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

1/34

n° R.G. **70/2025**

Attore: [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

Con ordinanza pronunciata in data **09 Dicembre 2025**, la S.V.I. G.E. Dott.

Capanna Enrico nominava me sottoscritto Arch. Alfonso Balzano, con studio

in Prato, via P. Giovanni XXIII, n° 24 ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli

Architetti P.P.C. della Provincia di Prato con il n° 321, quale esperto ex art.

568 c.p.c. nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n° 70/2025

promosso da [REDACTED]

contro i [REDACTED]

[REDACTED] Con lo stesso provvedimento la S.V.I. mi

conferiva l'incarico formulando diversi quesiti ai quali darò di seguito distinte

risposte.

La S.V.I. mi ha ordinato di trasmettere, almeno 30 gg. prima dell'udienza

del **30.04.2026**, copia dell'elaborato alle parti e al custode, con invito agli

stessi di farmi pervenire eventuali note di osservazione al presente elaborato,

entro un termine non inferiore a 15 gg. dalla predetta udienza. Mi ha ordinato,

infine, di depositare l'elaborato peritale, completo della documentazione,

almeno 10 gg. prima dell'udienza stessa.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Capitolo 1 : Inizio Operazioni Peritali

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e

certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato

ffettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure

certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

2/34

n° R.G. 70/2025

Attore: [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore

pignorante quelli mancanti o inidonei;

a) Verifica completezza della documentazione

Nel fascicolo di causa è presente la seguente documentazione:

- atto di precetto;
- atto di pignoramento immobiliare;
- titolo esecutivo;
- procura alle liti;
- istanza di vendita ex art. 567 c.p.c;
- nota di iscrizione a ruolo pignoramento immobiliare;
- atto di scissione;
- nota di deposito per iscrizione;
- nota di trascrizione R.p. 8533 del 20.10.2025 (verbale di pignoramento);
- estratto di mappa;
- relazione notarile;
- trascrizione tacita 9582;
- trascrizione tacita 9583;
- trascrizione tacita 9584;
- trascrizione tacita 9585;
- visura catastale storica;

Ad integrazione di tale documentazione, ho provveduto ad acquisire presso
gli uffici competenti i seguenti documenti:

- Certificato di Residenza (v. all. A, B, C)
- Certificato Stato Civile (v. all. D, E)
- atto di compravendita del notaio Enrico Lanza di Prato del 11 ottobre



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

3/34

n° R.G. 70/2025

Attore:

Convenuto:

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

2007 rep. 20946, Racc. 9450 (v. all. F);

- contratto di locazione (v. all. G);

- ispezione Ipotecaria con elenco sintetico e note delle formalità per immobile alla data del 28.01.2026 (v. all. I);

- visure catastali storica (v. all. L);

- planimetrie catastali (v. all M);

- atto amministrativi edilizi (v. all N);

- estratto del R.U. vigente (v. all. O);

- nota di Iscrizione R.g. 16174 R.p. 4559 del 15.10.2007 Atto di Ipoteca Volontaria (v. all. P);

- atti di compravendita dei Comparabili (v. all. Q-R-S-S1);

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

a) In data 24.01.2026 nei registri demografici del Comune di Prato risulta quanto segue:

- [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED], Cf. [REDACTED], residente in via [REDACTED] nel Comune di [REDACTED], Coniugato dal [REDACTED], con [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED]



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

4/34

n° R.G. 70/2025

TRIBUNALE DI PRATO

Attore: [REDACTED]

G.E. dott. Enrico Capanna

Convenuto: [REDACTED]

[REDACTED], Cf. [REDACTED], residente in via

[REDACTED], in regime patrimoniale di unione dei beni (v. all. A-C);

- [REDACTED], nato il [REDACTED] in [REDACTED], Cf. [REDACTED]

[REDACTED], residente in via [REDACTED] nel Comune

di [REDACTED], stato civile [REDACTED] e risulta [REDACTED] (v. all. B).

b) Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 sito in Via Vincenzo Da

Filicaia n. 34/2, a Prato, di vani 5,5 riportato nel NCEU al Foglio 36 Particella

452 Subalterno 20, rendita 582,3 è pervenuto ai [REDACTED] nato in

[REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari

a 1/2 di piena proprietà, e [REDACTED] nato in [REDACTED] in data [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in

regime di separazione dei beni l'immobile, con atto di compravendita del

Notaio Lanza Enrico di Prato il 11.10. 2007 Rep. 20946 Racc. 9450 e

trascritto il 15.10 2007 al R.g. 16173 e Part. 8105 (v. all. F) da [REDACTED]

nato a [REDACTED] (PO) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i

diritti pari a 1/1 di piena proprietà;

A [REDACTED], è pervenuto atto di compravendita del Notaio De

Luca Francesco Prato del 12.09.2001 Rep. 133498 e trascritto a Prato il

20.09.2001 al R.g. 10651 Part. 6141 da [REDACTED] nato a [REDACTED]

in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena

proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile; al quale è

pervenuto per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà da [REDACTED] per i

diritti pari a 1/6 con atto amministrativo di certificate di denunciata

successione dell'ufficio del registro del 06.06.1997 rep. n. 3/592 e trascritto a

Prato il 05.07.1999 r.g. 7949 r.p. 4402 da [REDACTED] nata a [REDACTED]



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

5/34

n° R.G. **70/2025**

Attore: [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

[REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di

piena proprietà e deceduta in data 04.05.1995. Per la suddetta denuncia di

successione si rileva:

- atto pubblico notarile di **Accettazione Tacita di Eredità** del Notaio

DeLuca Francesco del 12.09.2001 rep. n. 133498 e trascritto presso l'Ufficio

Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato n data 24.11.2025 reg. gen.

13743 e reg. part. 9584 a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di

piena proprietà e contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena

proprietà e deceduto in data 04.05.1995.

- atto pubblico notarile di **Accettazione Tacita di Eredita** del Notaio

Lanza Enrico del 11.10.2007 rep. n. 20946/9450 e trascritto presso l'Ufficio

Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 24.11.2025 reg. gen.

13741 e reg. part. 9582 a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di

piena proprietà e contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena

proprietà e deceduto in data 04.05.1995.

A [REDACTED], per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, e [REDACTED] per i diritti

pari a 1/3 di piena proprietà è pervenuto per atto di certificato di denunciata

successione dell'Ufficio Del Registro Di Prato del 13.10.1979 rep. n. 27/401 e

trascritto presso 'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in

data 22.10.1979 reg. gen. 6905 reg. art. 4947 da [REDACTED] nato a

[REDACTED] () in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti

pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 12.02.1979; per la suddetta

denuncia di successione si rileva:

- atto pubblico notarile di **Accettazione Tacita di Eredita** del Notaio



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

6/34

n° R.G. **70/2025**

Attore: [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

De Luca Francesco del 12.09.2001 rep. n. 133498 e trascritto presso l'Ufficio

Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato n data 24.11 2025 reg. gen.

13744 reg. part. 9585 a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di

piena proprietà e contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena

proprietà e deceduto in data 12.02.1979.

- atto pubblico notarile di **Accettazione Tacita di Eredita** del Notaio

Lanza Enrico del 11.10.2007 rep. n. 20946/9450 e trascritto presso l'Ufficio

Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 24.11.2025 reg. gen.

13742 reg. part. 9583 a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di

piena proprietà contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà

e deceduto in data 12.02.1979.

A [REDACTED] era pervenuto per titoli oltre il ventennio.

3) *acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle*

iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti,

sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi

patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la

data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro

particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali

trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del

custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato

della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del

custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici

competenti;

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

7/34

n° R.G. **70/2025**

Attore: [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

ai sensi della legge n. 302/1998 dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria

Capua Vetere (CE) e attestata in data 24.11.2025, acquisita al fascicolo di

causa, risultano, nel ventennio preso in esame, le seguenti formalità

pregiudizievoli gravanti sugli immobili:

- **Trascrizione** del 20.10.2025 - reg. part. 8533 reg. gen. 12217 pubblico

ufficiale uff. giud. tribunale di Prato rep. 2549 del 27.08.2025 Atto

Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili;

- **Iscrizione** del 15.10.2007 – reg. part. 4559 reg. gen. 16174 pubblico

ufficiale Lanza Enrico rep. o 20947/9451 del 11.10.2007 ipoteca volontaria

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Ad integrazione dell'elenco di cui sopra, si riporta la risultanza

dell'interrogazione delle formalità nel ventennio alla data del 15.12.2025 (v.

all. D):

- **Trascrizione** del 15.10.2007 – reg. part. 8105 reg. gen. 16173 pubblico

ufficiale Lanza Enrico rep. 20946/9450 del 11.10.2007 atto tra vivi –

compravendita;

- **Trascrizione** del 24.11.2025 – reg. part. 9582 reg. gen. 13741 pubblico

ufficiale Lanza Enrico rep. 20946/9450 del 11.10.2007 atto per causa di

morte - accettazione tacita di eredità;

- **Trascrizione** del 24.11.2025 - reg. part. 9583 reg. gen. 13742 pubblico

ufficiale Lanza Enrico rep. 20946/9450 del 11.10.2007 atto per causa di

morte - accettazione tacita di eredità;

- **Trascrizione** del 24.11.2025 - reg. part. 9584 reg. gen. 13743 pubblico

ufficiale De Luca Francesco rep. 133498 del 12.09.2001 atto per causa di

morte - accettazione tacita di eredità;



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

8/34

n° R.G. 70/2025

Attore:

Convenuto:

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

- **Trascrizione** del 24.11.2025 - reg. part. 9585 reg. gen. 13744 pubblico

ufficiale De Luca Francesco rep. 133498 del 12.09.2001 atto per causa di

morte - accettazione tacita di eredità.

4) *acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Il sedime del cespite risulta esattamente individuato nell'estratto di mappa e coerentemente alle risultanze riportate negli atti del fascicolo.

5) *identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare di civile abitazione sita in Prato in via Vincenzo da Filicaia n. 34/2 piano T; alla data del 15.12.2025 risulta rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio 36 dei mappali, particella 452, subalterno 20 categoria A/3,



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

9/34

n° R.G. **70/2025**

TRIBUNALE DI PRATO

Attore: [REDACTED]

G.E. dott. Enrico Capanna

Convenuto: [REDACTED]

Classe 4, Consistenza 5,5 vani, sup. 88 mq Rendita €. 582,31 (v. all. L).

Tale bene risulta correttamente intestato ai sig.ri [REDACTED] nato in

[REDACTED] in data [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

per i diritti pari a 1/2

di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nato in

[REDACTED] in data [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

per i diritti pari a 1/2

di piena proprietà.

Le parti in comuni con le altre proprietà presenti nel fabbricato, sono l'ingresso ed il vano scale;

L'unità immobiliare confina con la suddetta via, vano scale condominale, salvo se altri.

All'esito delle verifiche catastali effettuate, si riscontra la conformità tra i dati identificativi e la descrizione del bene riportati nella presente relazione e quelli indicati nell'atto di pignoramento. Il bene risulta regolarmente censito al Catasto e, sotto il profilo catastale, è da ritenersi commerciabile.

6) *previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile*



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

10/34

n° R.G. 70/2025

Attore: [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;

a) Accesso all'immobile

Previo rituale avviso alle parti (v. all. T), il sottoscritto CTU ha dato inizio alle operazioni peritali in data 09 gennaio 2023 alle ore 9:45, effettuando accesso presso il cespite oggetto di perizia; le operazioni sono poi proseguite con un secondo sopralluogo in data 26 gennaio 2023 alle ore 9:45.

Alle operazioni peritali ha presenziato il Geom. Francesco Giuntoli, in rappresentanza dell'ISVEG di Prato/Pistoia, quale custode giudiziario del bene pignorato, nonché il Sig. [REDACTED]. Si dà atto che, al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dal medesimo e da ulteriori n. 9/10 soggetti.

Il sottoscritto ha proceduto all'ispezione del bene confrontando lo stato dei luoghi con l'ultima planimetria catastale disponibile; ha inoltre effettuato riscontro metrico e rilievo fotografico di tutti i locali costituenti la proprietà in oggetto (v. all. U).

Le operazioni di sopralluogo si sono concluse alle ore 10:30.

b) Ubicazione del cespite e contesto urbano

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare di civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato condominiale posto nel Comune di Prato in via V. da Filicaia n° 34/2.



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

11/34



Il complesso condominiale è situato nella zona urbana a nord del centro città, in un'area ben servita dai principali servizi pubblici e commerciali. La posizione è strategica, a circa 10/15 minuti a piedi sia dalla stazione ferroviaria sia dal centro cittadino.

c) Caratteristiche interne ed esterne

Il fabbricato, con struttura portante in pietra e mattoni, presenta facciate intonacate con tinte chiare e copertura a padiglione con manto di tipo toscano. La facciata condominiale risulta in buono stato di conservazione, mentre le parti interne dell'edificio appaiono vetuste.

n° R.G. **70/2025**

Attore: [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna



L'appartamento è accessibile dalla porta posta frontalmente rispetto all'ingresso del vano scala condominiale. L'unità immobiliare è composta da quattro vani, oltre ripostiglio e servizio igienico; la distribuzione interna avviene tramite un unico corridoio centrale.

L'unità immobiliare presenta finiture di qualità modesta e le seguenti caratteristiche principali:

- infissi esterni in legno;
- tramezzature interne in muratura, intonacate su entrambe le facce;
- pavimentazione in graniglia in tutti gli ambienti;
- porte interne in legno tamburato di colore scuro;
- servizio igienico con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, dotato di lavabo, bidet, WC e doccia;
- impianto idrico-sanitario sottotraccia, allacciato all'acquedotto pubblico;



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

13/34

n° R.G. **70/2025**

Attore: [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

- impianto elettrico sottotraccia, allacciato alla rete di pubblica fornitura;
- impianto di riscaldamento autonomo sottotraccia, con elementi radianti in ghisa, alimentato da caldaia pensile a gas metano installata all'interno dell'unità.

Alla luce della Legge n. 46/1990 e dei successivi decreti attuativi, gli impianti sopra descritti risultano in cattivo stato di conservazione e manutenzione; Dalle verifiche effettuate presso gli archivi del Comune di Prato non risulta depositato Dichiarazione di Conformità.

Dalle verifiche effettuate presso gli archivi del Comune di Prato non risulta depositato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ai sensi del D.Lgs. 10/06/2020 n. 48, in attuazione della Direttiva (UE) n. 844 del 30/05/2018 (v. all. V).

d) Consistenze

Nella tabella seguente vengono riportate le superfici utili di ogni ambiente.

Superficie Interna Netta (SIN) - Unità immobiliare				
Superficie Principale				
Totale				73,55
Lotto	Unità	Descrizione	Piano	SIN (mq)
1	Abitazione	Ingresso	Terra	1,71
1	Abitazione	Bagno	Terra	3,59
1	Abitazione	Disimpegno	Terra	6,24
1	Abitazione	Cucina	Terra	12,46
1	Abitazione	Camera	Terra	17,35
1	Abitazione	Camera	Terra	17,27
1	Abitazione	Camera	Terra	11,99
1	Abitazione	Ripostiglio	Terra	2,94

e) Confini

L'unità immobiliare confina con via Filicaia, vano scale condominale,



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

14/34

n° R.G. **70/2025**

Attore: [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

proprietà di altra unità condomiale, salvo se altri.

f) Identificazione tecnico-catastale

Il cespite come sopra descritto, alla data del 15.12.2025 risulta rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio 36 dei mappali, particella 452, subalterno 20 categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, sup. 88 mq Rendita €. 582,31 (v. all. L).

7) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;

Dal confronto tra lo stato attuale dell'unità immobiliare pignorata e le planimetrie catastali in atti non si rilevano difformità. Le planimetrie catastali risultano pertanto conformi e, sotto il profilo catastale, l'immobile è da ritenersi commerciabile (v. all. M).



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

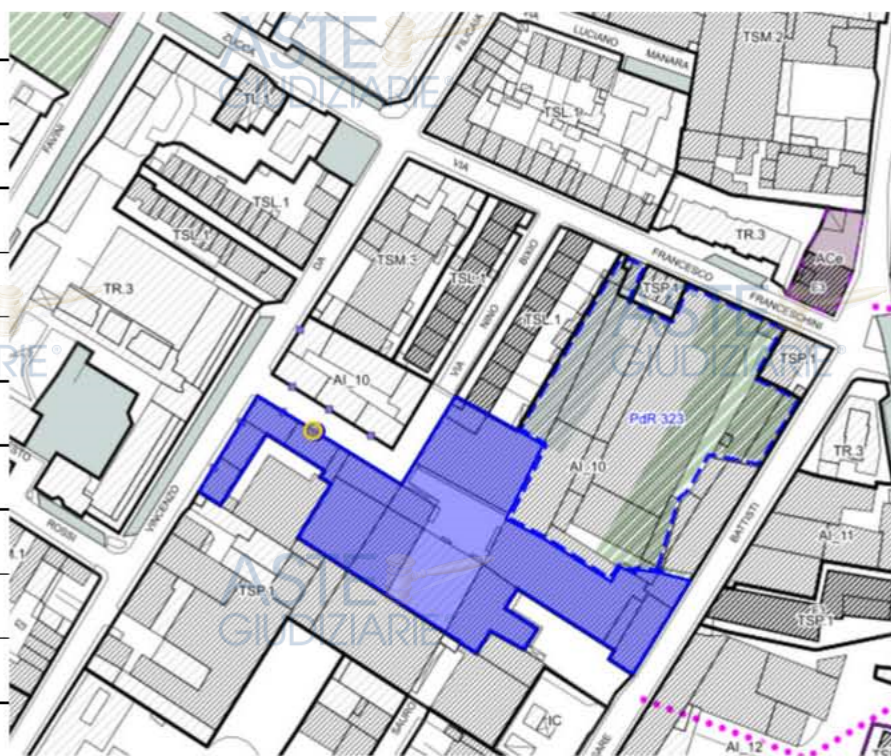
info@aep-m.eu www.aep-m.eu

15/34

8) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Dalla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti risulta che l'area su
cui insiste il complesso immobiliare, ai sensi del Piano Strutturale approvato
nel 2024 (in vigore dal 15 novembre 2024), è classificata tra gli edifici
produttivi di pregio ed è disciplinata dalla Scheda "AI 10 – Edificio di
archeologia industriale – Ex Lanificio Valaperti", ricadente all'interno della
U.T.O.E. n. 4 del tessuto urbano, in zona omogenea B.

Si riporta di seguito estratto cartografico del Piano Operativo del Comune
di Prato:



n° R.G. **70/2025**

Attore: [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

9) indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 17, 40 e 41 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, la costruzione del fabbricato di cui fa parte il cespite oggetto della presente relazione deve ragionevolmente ritenersi realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale epoca di edificazione risulta coerente con le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile e trova riscontro nella documentazione catastale e tecnico-



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

17/34

n° R.G. **70/2025**

Attore: [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

storica esaminata, nonché nella scheda tecnica n. 10 Ai allegata al Piano Operativo del Comune di Prato. In base agli accertamenti svolti e alla documentazione disponibile, il fabbricato è pertanto da considerarsi urbanisticamente legittimo in quanto edificato anteriormente all'introduzione dell'obbligo generalizzato di licenza edilizia.

Relativamente all'unità immobiliare, dagli archivi edilizi comunali risulta presentata in data 30.04.1988, prot. n. 24023, pratica ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985.

Successivamente a tale data, sulla base degli atti reperiti e delle verifiche eseguite, non risultano interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo. L'unità immobiliare risulta pertanto conforme alla disciplina urbanistica per quanto desumibile dalla documentazione attualmente disponibile.

Infine, dagli atti esaminati non risulta presentata alcuna Attestazione Asseverata di Agibilità relativa all'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 149 della L.R. Toscana 65/2014 e s.m.i.; allo stato degli atti, l'immobile risulta privo di attestazione formale di agibilità.

Ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, e nei limiti delle verifiche eseguibili dal CTU sulla base della documentazione reperita, non si rilevano elementi ostativi alla commerciabilità del bene.

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

In ottemperanza al quesito, vista la risultanza della verifica della



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

18/34

n° R.G. 70/2025

Attore:

Convenuto:

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

sussistenza presso il SIERT (Regione Toscana), come da nota acquisita al Prot. Reg. n. 0147938 del 17/02/2026 (v. all. V), con la quale è stata confermata l'assenza di attestati depositati telematicamente per l'unità immobiliare in oggetto dal giugno 2018 ad oggi; visti altresì gli Archivi Comunali del Comune di Prato, consultati al fine di verificare l'eventuale deposito di attestazioni (ex ACE/APE) antecedenti al 01/01/2017, con esito negativo; si dà atto che l'unità immobiliare sita in Prato, identificata al N.C.E.U. al Foglio 36, Particella 452, Subalterno 20, risulta allo stato attuale priva di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

11) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Dalle verifiche tecniche eseguite non risulta possibile procedere alla vendita dei beni pignorati in più lotti. La consistenza, la conformazione e le caratteristiche funzionali del compendio non consentono una suddivisione in porzioni autonome e commerciabili senza pregiudicarne l'unitarietà e il valore economico.

Si ritiene pertanto che il bene debba essere posto in vendita in unico lotto.

12) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indicare i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia comodamente divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti ed, ove



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

19/34

n° R.G. 70/2025

Attore: [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà. I comproprietari risultano essere:

- Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2
- Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2.

Dalle verifiche tecniche eseguite e dall'analisi dello stato dei luoghi, l'immobile non risulta comodamente divisibile in natura. La conformazione planimetrica, la consistenza strutturale, la distribuzione funzionale degli spazi e l'assenza di autonomia impiantistica e di accessi indipendenti non consentono una suddivisione in porzioni funzionalmente autonome senza pregiudicare l'utilizzo del bene né comportare interventi edilizi rilevanti e antieconomici.

La formazione di lotti separati determinerebbe infatti una sensibile perdita di valore economico del compendio e la creazione di porzioni non pienamente fruibili sotto il profilo tecnico e funzionale.

Alla luce di quanto sopra, l'immobile deve ritenersi indivisibile, anche ai sensi dell'art. 577 c.p.c., dell'art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940 n. 1078.

Si procede pertanto alla stima dell'intero compendio, fermo restando che il



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

20/34

n° R.G. 70/2025

Attore: [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

valore della quota pignorata sarà determinato in proporzione al valore complessivo stimato.

13) accertare se l'immobile è libero o occupato e: -se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.; -se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento; -se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

All'atto del sopralluogo l'immobile oggetto di perizia risultava occupato dal Sig. [REDACTED], il quale dichiarava di convivere con ulteriori n. 9/10 soggetti e di detenere l'immobile in forza di contratto di locazione cessato in data 08.01.2026, come da riscontro presso l'Agenzia delle Entrate (V. all. G).



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

21/34

n° R.G. 70/2025

Attore:

Convenuto:

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

14) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,

storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando

separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di

asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso,

quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al

coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e

quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre

formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla

procedura (difformità urbanistico catastali, provvedendo in questo caso

anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che

tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

Dall'esame della documentazione disponibile e dalle verifiche tecniche

eseguite, sui beni pignorati non risultano vincoli di natura artistica, storica,

alberghiera, di inalienabilità o di indivisibilità.

L'unico vincolo presente è il pignoramento, che resterà a carico

dell'acquirente fino all'eventuale trasferimento a seguito della procedura

esecutiva. Non risultano altri pesi, limitazioni d'uso, domande giudiziali

pendenti, servitù o oneri reali gravanti sui beni. Non sono pertanto previste

formalità da regolarizzare o costi aggiuntivi da detrarre dal prezzo di vendita.

Dalla dichiarazione notarile sostitutiva allegata agli atti, dai certificati

rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Prato – ex Conservatoria dei registri

immobiliari, aggiornati alla data 25.01.2026, risultano le seguenti formalità:

- **Trascrizione** del 20.10.2025 - reg part. 8533 reg. gen. 12217 pubblico ufficiale uff. giud. tribunale di Prato rep. 2549 del 27.08.2025 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili;



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

22/34

n° R.G. 70/2025

Attore:

Convenuto:

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

- **Iscrizione** del 15.10.2007 – reg. part. 4559 reg. gen. 16174 pubblico

ufficiale Lanza Enrico rep.o 20947/9451 del 11.10.2007 ipoteca volontaria

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

15) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno

cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare

sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia

ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due

anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);

Si informa che non è stato possibile accertare la presenza di

un'amministrazione formalmente costituita. Durante i sopralluoghi non è stata

rivenuta alcuna targa identificativa all'ingresso, né è stato possibile

intervistare i condomini per ottenere informazioni sulla gestione.

Altresì a seguito di specifica istanza (prot. n. 10458 del 13/02/2026),

l'Agenzia delle Entrate di Prato "Non è stato possibile individuare alcun

condominio denominato "Condominio Via Vincenzo da Filicaia 34/2" nei

Sistemi Informativi dell'Anagrafe Tributaria. Risulta impossibile individuare

il codice fiscale richiesto e il nominativo di un eventuale rappresentante

legale" (v. all. U).

Data l'assenza di un ente condominiale fiscalmente registrato e di un

amministratore di riferimento, non risultano spese fisse di gestione, spese

straordinarie deliberate o debiti per oneri condominiali negli ultimi due anni

anteriori alla perizia. Non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi alla



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

23/34

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009

Firmato Da: BALZANO A. FONSO Enneso Da: ARUBAPEC S.F.A. NG CA 3 Serial#: 1cd4f3991ffb2f820d457383b3877cc2

n° R.G. **70/2025**

Attore: [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

gestione delle parti comuni. L'immobile si configura come parte di un
fabbricato privo di gestione condominiale formalizzata.

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

Non risultano diritti demaniali e usi civici.

17) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta
indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è
fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate
effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando
le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella
determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie
dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il
valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente
gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del
valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene
venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di
regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di
possessione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del
procedimento esecutivo. Considerare come opponibili alla procedura
esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al
coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass.
nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

24/34

n° R.G. 70/2025

Attore:

Convenuto:

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).

Introduzione

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, in adempimento all'incarico conferito, redige il presente elaborato estimativo al fine di determinare il valore di stima dell'immobile oggetto di consulenza, precisandone le finalità, i criteri adottati, il procedimento estimativo seguito e le eventuali assunzioni e condizioni limitanti.

La presente relazione espone i procedimenti analitici e i dati tecnico-economici utilizzati per la determinazione del valore finale, allo scopo di consentire la piena comprensione del percorso logico-estimativo adottato.

La valutazione è svolta in conformità ai principi di trasparenza, oggettività e verificabilità propri dell'estimo moderno, nel rispetto degli standard estimativi nazionali e internazionali, tra cui:

- International Valuation Standards (IVS);
- RICS Valuation – Global Standards;
- European Valuation Standards (EVS);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa;
- Circolare Banca d'Italia 27 dicembre 2006 n. 263;
- Linee guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie.

Finalità della stima

La presente stima è finalizzata alla determinazione del Valore di Mercato



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

25/34

n° R.G. 70/2025

Attore:

Convenuto:

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

del bene immobile nello stato di fatto e di diritto rilevato alla data del sopralluogo e riferito alla data di stima del 26 gennaio 2026, ai sensi delle definizioni estimative comunemente accettate in ambito nazionale e internazionale.

Per Valore di Mercato si intende l'importo stimato al quale un immobile dovrebbe essere scambiato alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore consapevoli, indipendenti e non condizionati, dopo un'adeguata attività di commercializzazione, in condizioni di libera concorrenza

Criterio e procedimento adottato

Considerata l'attività del segmento di mercato delle compravendite e la disponibilità di dati comparabili attendibili, la stima è stata eseguita mediante applicazione del Market Comparison Approach (MCA) integrato con il Sistema di Stima. Il Market Comparison Approach costituisce una procedura sistematica di confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili recentemente oggetto di transazione, a prezzi noti, sulla base delle rispettive caratteristiche tecnico-economiche. Il metodo consente di determinare i prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari che trovano riscontro nel mercato. Il Sistema di Stima integra il procedimento comparativo consentendo la determinazione del valore finale e dei prezzi marginali relativi alle caratteristiche per le quali non esistono riferimenti diretti di mercato o per le quali la stima risulta incerta o complessa. Il procedimento adottato è coerente con la prassi estimativa consolidata ed è applicabile a tipologie immobiliari per le quali risulti disponibile un numero sufficiente di dati recenti e verificabili.



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

26/34

n° R.G. 70/2025

Attore: [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

Assunzioni e Condizioni Limitanti

La presente valutazione è redatta sulla base della documentazione resa disponibile e delle informazioni acquisite nel corso delle operazioni peritali.

Il sottoscritto CTU:

- assume per verificare le informazioni fornite dalle parti e dalla documentazione consultata, salvo verifica di coerenza tecnica;
- non ha eseguito indagini strutturali, impiantistiche o geologiche;
- non ha effettuato verifiche urbanistiche e catastali aventi valore certificativo, salvo quanto espressamente riportato;
- non assume responsabilità per vizi occulti, difformità non rilevabili con ordinaria diligenza o situazioni giuridiche non dichiarate.

La stima è riferita esclusivamente allo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo e non può essere utilizzata per finalità diverse da quelle per cui è stata redatta senza il consenso del sottoscritto.

Segmento di Mercato

Il segmento di mercato è stato individuato mediante procedimento induttivo, attraverso l'aggregazione di dati relativi a immobili con caratteristiche omogenee sotto il profilo tipologico, funzionale, localizzativo ed economico. Tale procedimento empirico è adottato in presenza di un numero limitato di transazioni comparabili e presuppone la conoscenza del mercato immobiliare locale. A partire dall'immobile oggetto di stima, il segmento è stato costruito individuando beni analoghi anche non necessariamente contigui, purché inseriti in condizioni di mercato



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

27/34

n° R.G. 70/2025

Attore:

Convenuto:

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

assimilabili.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE						
Provincia	Prato	Comune	Prato	Frazione	CAP	59100
Località		Quartiere				
Indirizzo	Via Filicaia	n° Civico	34/2	Interno	Piano	0

TIPOLOGIA	
Destinazione urbanistica dell'immobile	URB Residenziale
Tipologia Immobiliare	TIM Fabbricato
Tipologia edilizia dei fabbricati	TEF Fabbricato Condominiale
Tipologia edilizia unità	TEU Appartamento
Dimensione	DIM Piccola

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	
Lato Acquirente	Privato
Lato Venditore	Privato
Motivazione	Vendita Forzata

FORMA DI MERCATO	
Forma di Mercato	Concorrenza monopolistica Ristretta
Filtering	Assente
Fase di Mercato Immobiliare	Recupero

PRESENZA DI ELEMENTI RILEVANTI NELLA ZONA E/O INIZIATIVE IN VIA DI SVILUPPO	
Note: L'intorno urbano alta densità del costruito è caratterizzato da un edificio a destinazione "residenziale", oltre che a fabbricati destinati ad attività Artigianali; in prossimità del cespite non sono presenti lottizzazioni residenziali.	

HBU Highest and Best Use e potenzialità del cespite	
Considerazioni: <i>Il piano del territorio non prevede la possibilità del cambio di destinazione d'uso, il miglior uso del cespite rimana la destinazione Esistente. Gli indici edificatori non consentono aumento di Volumetria.</i>	



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

28/34

Comparabili

Si è proceduto alla formazione del campione di indagine (v all. Q-E-S) per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima individuando tre unità aventi le stesse caratteristiche come riportato nella tabelle seguente:

		Acron Comparable 01		Comparable 02		Comparable 03		Subject	
Identificaz	Destinazione	Residenziale		Residenziale		Residenziale			
	Comune	Prato		Prato		Prato			
	Indirizzo	via F. Filicaia, 78		Via f Filicaia, 32		via Nazario Sauro, 3			
	Data Atto	22/01/2026		08/05/2025		12/06/2025			
Dati Economici									
Caratteristiche		Acron Comparable 01		Comparable 02		Comparable 03		Subject	
Tipo di dato economico		ATTO	Compravendita	Compravendita		Compravendita			
Prezzo (€.)		PRZ	105.000,00	85.000,00		69.000,00			
Data (mesi)		DAT	1	-10		-9		15/02/2026	
Unità Immobiliare									
Superficie principale		SUP	90,18	89,52		103,23		87,63	
Superficie Secondarie									
Balcone e Terrazzi scoperti		BAL	4,48	0,00		0,00		0,00	
Balcone e Terrazzi coperti		TER	0,00	0,00		0,00		0,00	
Veranda		VER	0,00	0,00		0,00		0,00	
Soffitta		SOF	0,00	0,00		92,09		0,00	
Mansarda		MNS	0,00	0,00		0,00		0,00	
Soppaleo		SOP	0,00	0,00		0,00		0,00	
Patii/Loggiati/ Porticati		LOG	0,00	0,00		0,00		0,00	
Taverna		TAV	0,00	0,00		0,00		0,00	
Cantina		CAN	0,00	0,00		0,00		0,00	
Locale Tecnico		TEC	0,00	0,00		0,00		0,00	
Tettoia		PRT	0,00	0,00		0,00		0,00	
Box o Garage (box)		GAR	59,21	0,00		0,00		0,00	
P. auto coperto		PAC	0,00	0,00		0,00		0,00	
P. auto scoperto		PAS	0,00	0,00		0,00		0,00	
Aree Esterne									
Area esclusiva		AFE	0,00	0,00		0,00		0,00	
Performance Unità									
Manutenzione unità Immobiliare		STM U	Scadente	Normale		Normale		Scadente	

Analisi prezzi marginali

Si è provveduto successivamente a determinare i relativi prezzi marginali come riportato nella seguente tabella:

PREZZI MARGINALI (MCA) Market Comparison Approach					
Dati Economici					
Caratteristiche	Acron.	Comparable 01	Comparable 02	Comparable 03	Subject
Tipo di dato economico	ATTO	Compravendita	Compravendita	Compravendita	
Prezzo (€.)	PRZ	105.000,00	85.000,00	69.000,00	
Data (mesi)	DAT	312,50	252,98	205,36	
Unità Immobiliare					Minimo
principale pA/p(SUP) euro/mese	SUP	964,73	949,51	546,52	546,52
Superficie Secondarie					
Balcone e Terrazzi scoperti	BAL	109,30	109,30	109,30	
Balcone e Terrazzi coperti	TER	136,63	136,63	136,63	
Veranda	VER	163,96	163,96	163,96	
Soffitta	SOF	136,63	136,63	136,63	
Mansarda	MNS	191,28	191,28	191,28	
Soppaleo	SOP	218,61	218,61	218,61	
Patii/Loggiati/Porticati	LOG	191,28	191,28	191,28	
Taverna	TAV	218,61	218,61	218,61	
Cantina	CAN	218,61	218,61	218,61	
Locale Tecnico	TEC	136,63	136,63	136,63	
Tettoia	PRT	191,28	191,28	191,28	
Box o Garage (box)	GAR	163,96	163,96	163,96	
P. auto coperto	PAC	109,30	109,30	109,30	
P. auto scoperto	PAS	81,98	81,98	81,98	
Aree Esterne					
Area esclusiva	ARE	54,65	54,65	54,65	
Spazi e Cortili Condominiali	SCC	0,00	0,00	0,00	
Quota di Proprietà (Millesimi)	MIL	0,00	0,00	0,00	
Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	
Caratteristiche Intrinseche Qualitative & Quantitative					
Performance Unità					
Manutenzione unità Immobiliare	STM U	1	2	2	1

Tabella di Valutazione

Si è provveduto successivamente a determinare i relativi prezzi marginali come riportato nella seguente tabella:

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento

(€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare

delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il

confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima

(Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C.)

MCA (Market Comparison Approach) - MVEU (Market Value for Existing Use)

Dati Economici					
Caratteristiche	Acron.	Comparable 01	Comparable 02	Comparable 03	Subject
Tipo di dato economico	ATTO	Compravendita	Compravendita	Compravendita	
Prezzo (€.)	PRZ	105.000,00	85.000,00	69.000,00	
Data (mesi)	DAT	-312,50	-2.529,76	-1.848,21	
Unità Immobiliare					
Superficie principale	SUP	-1.393,64	-1.032,93	-8.525,77	
Superficie Secondarie					
Box o Garage (box)	GAR	-9.707,90	0,00	0,00	
Caratteristiche Intrinseche Qualitative & Quantitative					
Manutenzione unità Immobiliare	STMU	0,00	60.000,00	60.000,00	
PARZIALE PRZ Ragguagliato		€ 93.096,28	€ 141.437,31	€ 106.043,67	
Valore PARZIALE di Mercato		€ 113.525,75	€/mq	1.295,51	

Sintesi di Stima

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

n° R.G. **70/2025**

Attore: [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

Unità immobiliare (LOTTO unico)

Pertanto il valore di mercato alla data di stima del 20.02.2026 dell'intero immobile oggetto di valutazione al lordo degli eventuali oneri accessori è pari a €. 113.525,75 (*centtredicimilacinquecentoventicinque/00,75*).

Dal valore sopra determinato si applicano le eventuali decurtazioni per incidenze negative di cui ai punti precedenti; nel caso in esame non si riscontrano difformità o criticità idonee a determinare una riduzione del valore, come evidenziato nella tabella seguente:

Valore di Mercato Reale				
Descrizione	Valore Unitario	Incidenza	Totale	
LOTTO 1	€ 113.525,75	100%	€	113.525,75
Incidenze				
Spese di regolarizzazione urbanistica	Assente		€	-
Stato di possesso	Assente		€	-
Oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	Assente		€	-
Spese condominiali insolute	Assente		€	-
Oneri di bonifica per rifiuti tossici e nocivi	Assente		€	-
Altri oneri o pesi	Assente		€	-
Totale			€	113.525,75

In conclusione, il **valore di mercato reale**, ad oggi, dell'INTERO LOTTO di 113.525,75 che arrotondo a
€. 113.525,00 (*centtredicimilacinquecentoventicinque/00*).

Stima Del Valore Vendita Forzata

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato:



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

32/34

n° R.G. **70/2025**

Attore: [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

- Acquisto di una proprietà indivisa.

- Maggior imposta per il trasferimento del bene.

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.

- Difficoltà a visionare l'immobile.

- Mancata attività di marketing.

- Tempo intercorrente fra la data della valutazione ed il giorno dell'asta.

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

- Diminuzione del prezzo pari ad almeno un rilancio del prezzo base d'asta.

Unità immobiliare A (LOTTO unico)

Pertanto propongo che occorra effettuare una riduzione, ritenuta congrua del 5% (€. 5.676,29) del valore di mercato come sopra riportato; a determinare così un prezzo a base d'asta pari a

arrotonda €. **107.849,00** (centosettemilaottocentoquarantanove,00).

Sulle osservazioni alla relazione provvisoria, entro il termine assegnato dal Giudice, ho provveduto, in data 27.02.2026, all'invio alle parti della relazione provvisoria (v all. W).

Nessuna osservazione risulta pervenuta da entrambe le parti.

Gli allegati alla presente perizia sono:

R.g. 70/2025

- Allegato A, B, C: Certificato di Residenza;
- Allegato D, E: Certificato Stato Civile;



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

33/34

n° R.G. 70/2025

Attore:

Convenuto:

TRIBUNALE DI PRATO

G.E. dott. Enrico Capanna

• Allegato F: atto di compravendita del notaio Enrico Lanza di Prato del

11 ottobre 2007 rep. 20946, Racc. 9450;

• Allegato G: Agenzia delle entrate "Cessazione Locazione";

• Allegato H: Ricevute Cessazione locazione;

• Allegato I: ispezione Ipotecaria con elenco sintetico e note delle
formalità per immobile alla data del 28.01.2026;

• Allegato L: visure catastali storica;

• Allegato M: planimetrie catastali;

• Allegato N: atto amministrativi edilizi;

• Allegato O: estratto del R.U. vigente;

• Allegato P: nota di Iscrizione R.g. 16174 R.p. 4559 del 15.10.2007
Atto di Ipoteca Volontaria;

• Allegato Q, R, S, S1: atti di compravendita dei Comparabili;

• Allegato T: Ricevuta trasmissione Inizio lavori Peritali;

• Allegato V: Documentazione Fotografica;

• Allegato V: Email-pec Agenzia delle entrate "C.f. Condominio";

• Allegato Z: Email-pec regione Toscana "APE";

Prato lì, 2026.03.17

Con osservanza

Dott. arch. Alfonso Balzano



ADVISORY & PROPERTY MANAGEMENT

VIA P. GIOVANNI XXIII, 24 - 59100 PRATO

info@aep-m.eu www.aep-m.eu

34/34