

PRIVACY

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. R.G. 97/2024 G.E. Dott. ENRICO CAPANNA

contro:

promossa da:

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA**

Prato 13/02/2025

Il ctu
Geom. Aldo Scarpi



SOMMARIO

Quesito del Giudice _____ pag. 3

Premessa _____ pag. 8

n.1 verifica documentazione _____ pag. 9

n.2 descrizione degli immobili _____ pag. 9

n.3 conformità dei dati indicati nel pignoramento _____ pag.15

n.4 verifica conformità planimetria catastale _____ pag.16

n.5 classificazione urbanistica del bene _____ pag.16

n.6 accertamenti urbanistici – edilizi _____ pag.22

n.7 formazione dei lotti _____ pag.24

n.8 giudizio di indivisibilità dei beni _____ pag.24

n.9-10 occupazione immobile – possesso -rapporti locativi _____ pag.24

n.11 eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene _____ pag.24

n.12 oneri e vincoli condominiali _____ pag.26

n.13 criteri – procedimenti di stima _____ pag.26

Elenco allegati _____ pag.32





**TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. R.G. 97/2024 G.E. Dott. ENRICO CAPANNA

contro:

promossa da:

**R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto Geom. Aldo Scarpi nato a Prato il 19 novembre 1963, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Prato con il n.242, con studio in Prato Via Reno n.48, riceveva a mezzo pec il 15 novembre 2024 il conferimento dell'incarico di ctu dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Enrico Capanna quale esperto per la relazione di stima nella esecuzione immobiliare in oggetto accettando l'incarico e prestando giuramento in qualità di esperto estimatore, per rispondere al seguente quesito:

1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la **completezza** della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e



PRIVACY

dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

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

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

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

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



PRIVACY

l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), **descrivere** l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;

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

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

9) **indicare** la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno



PRIVACY

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

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

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

12) se l'immobile è pignorato solo **pro quota, indicare** i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia **comodamente divisibile** in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo



PRIVACY

compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

-se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.;

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

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

14) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico-catastali,



PRIVACY

provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

15) accertare l'esistenza di **vincoli o oneri di natura condominiale** (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);

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

17) **determinare il valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).



PREMESSA**INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO**

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato e preso accordi con l'ISVEG di Prato (Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l.), custode giudiziario dei beni di cui alla presente, il sottoscritto comunicava in data 26 novembre 2024 agli esecutati a mezzo di lettera raccomandata, ritornata al mittente, e per pec in pari data ai soggetti interessati l'inizio delle operazioni peritali, presso gli immobili oggetto della procedura, per il giorno 13 dicembre 2024 alle ore 9:30.

Per la data del sopralluogo, eseguito con il Geom. Alessio Trappoloni dell'ISVEG di Prato gli esecutati non erano presenti.

Pertanto è stato redatto il verbale invitando gli esecutati di contattare 'ISVEG di Prato entro tre giorni, trascorsi i quali si sarebbe provveduto ad accedere con un fabbro e la forza pubblica. L'avviso del verbale redatto è stato attaccato alla porta degli esecutati in quanto privi di cassetta della lettere.

Lo scrivente inviava una seconda raccomandata agli esecutati in data 20 dicembre 2024 a mezzo di lettera raccomandata, ritornata al mittente, e per pec in pari data ai soggetti interessati.

Nella predetta raccomandata si comunicava agli esecutati un nuovo sopralluogo, in concerto con l' ISVEG di Prato, per il giorno 17 gennaio 2025 alle ore 9:00, il sottoscritto insieme al Custode dell' ISVEG di Prato, Geom. Alessio Trappoloni, ci siamo recati presso gli immobili oggetto della procedura per procedere all'accesso degli stessi. L'esecutato era l'unico presente ed ha acconsentito all'accesso dichiarando di abitare con la moglie

Il sottoscritto ha potuto espletare le operazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico, procedendo alla misurazione degli immobili scattando le fotografie sia interne che esterne, sono state rilevate le dimensioni degli infissi interni ed esterni e le tipologie. E' stato verificato la presenza ed il funzionamento degli impianti.



PRIVACY

Al termine del sopralluogo il Custode dell' ISVEG Geom. Alessio Trappoloni ha redatto il verbale di accesso che è stato sottoscritto dagli intervenuti.
(vedi allegato n.2).

1° - VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha preso visione ed esaminato la documentazione presente nel fascicolo della Esecuzione Immobiliare n.97/2024.

Frà la documentazione agli atti è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ventennale, ai sensi dell'art. 567 C.P.C. , redatta dal Notaio Alessandra Ciocchetti di Roma in data 25 ottobre 2024, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del verbale di pignoramento, nota di iscrizione a ruolo e l'istanza di vendita. La formalità è riferita agli immobili pignorati siti nel Comune di Prato (PO) identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 23, particella 680 sub.5001 (appartamento) e foglio di mappa 23, particella 2826 sub.400, graffata con la particella 3049 (autorimessa) e foglio di mappa 23, particella 2826 sub.401, graffata con la particella 3048 (autorimessa).

2° - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE -CONFINI -CORRISPONDENZA CATASTALE

Gli immobili di cui trattasi, oggetto di pignoramento, fanno parte di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, posto nel Comune di Prato, Via Medaglie d'oro n.3 e precisamente **la piena proprietà degli esecutati** costituita da:

la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari condominiali poste in Comune di Prato via Medaglie d'oro n. 3, e precisamente:



PRIVACY

a) appartamento di civile abitazione, interno 2, posto al piano terreno del gruppo scale condominiale centrale del fabbricato, sulla destra dello spazio aperto di accesso condominiale e delle scale stesse, composto da cucina-pranzo, tre camere, disimpegno, bagno e terrazza chiusa con veranda;

b) locale ad uso autorimessa della superficie catastale di circa metri quadri 11 (undici), con piccolo resede antistante della superficie di circa metri quadri 7,50 (sette virgola cinquanta), posto sul dietro del fabbricato, identificato con il numero civico 5/1, fronteggiante la facciata posteriore dell'appartamento stesso e separato da esso da una striscia di terreno destinata a passaggio condominiale.

c) locale ad uso autorimessa della superficie catastale di circa metri quadri 11 (undici), con piccolo resede antistante della superficie di circa metri quadri 7,50 (sette virgola cinquanta), posto sul dietro del fabbricato, identificato con il numero civico 5/2, fronteggiante la facciata posteriore dell'appartamento stesso e separato da esso da una striscia di terreno destinata a passaggio condominiale.

confini dell'appartamento di cui alla lettera a): parti condominiali su tre lati, proprietà Cipriani Del Puglia, salvo se altri;

confini dell'autorimessa di cui alla lettera b): parti condominiali su due lati, autorimessa di cui alla lettera c), salvo se altri;

confini dell'autorimessa di cui alla lettera c): parti condominiali su due lati, autorimessa di cui alla lettera b), salvo se altri;

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, le unità immobiliari descritte risultano rappresentate al **foglio 23**, con i seguenti dati:

particella 680 subalterno 5001, categoria A/3, classe 1, vani 6, R.C. euro 387,34, giusta denuncia di variazione di toponomastica del 28 maggio 2013 protocollo n. PO0048279 in atti dal 28 maggio 2013 (n. 25789.1/2013), quanto all'appartamento di cui alla lettera a);

particella 2826 subalterno 400, graffata alla particella 3049, categoria C/6, classe 3, mq. 11, R.C. euro 52,27, giusta denuncia di variazione di toponomastica del 28 maggio 2013 protocollo n. PO0048280 in atti dal 28 maggio 2013 (n.25790.1/2013), quanto all'autorimessa di cui alla lettera b);



PRIVACY

particella 2826 subalterno 401, graffata alla particella 3048, categoria C/6, classe 3, mq. 11, R.C. euro 52,27, giusta denuncia di variazione di toponomastica del 28 maggio 2013 protocollo n. PO0048281 in atti dal 28 maggio 2013 (n. 25791.1/2013), quanto all'autorimessa di cui alla lettera c).

La planimetria dell'appartamento (di cui alla lettera a) è stata depositata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato – Territorio, Servizi Catastali, giusta denuncia di variazione toponomastica frazionamento del 7 dicembre 1987 protocollo n. 98353 in atti dal 3 novembre 2003 (n.90502.1/1987).

La planimetria dell'autorimessa (di cui alla lettera b) è stata depositata, all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato – Territorio, Servizi Catastali, giusta denuncia di unità afferenti edificate su aree di corte del 7 dicembre 1987 protocollo n. 98357 in atti dal 3 novembre 2003 (n. 90503.1/1987).

La planimetria dell'autorimessa (di cui alla lettera c) è stata depositata, all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato – Territorio, Servizi Catastali, giusta denuncia di unità afferenti edificate su aree di corte del 7 dicembre 1987 protocollo n. 98359 in atti dal 3 novembre 2003 (n. 90504.1/1987).

(vedi allegato n.4).

2.2 PROPRIETA' - PROVENIENZA - STORIA VENTENNALE

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati in virtù del seguente titolo:
Atto notarile di compravendita per scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Cosimo Marchi di Prato del 03 febbraio 2017 repertorio n.4568/3530, registrato a Prato il 17 febbraio 2017 n.1841 serie 1T e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 17 febbraio 2017 alla formalità n.1.221 del registro particolare** a favore di _____ nato a _____ il 15 marzo 1984 e _____ nata a _____ il 12 maggio 1986 che hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni, secondo il diritto _____ contro _____, nato a Prato il 28 marzo 1961 e _____, nata a Prato il 28 aprile 1950.



PRIVACY

Ai signori _____, nato a Prato il 28 marzo 1961 e _____, nata a Prato il 28 aprile 1950 i beni sono pervenuti in forza successione legittima del proprio padre _____, nato a Prato il 05/03/1922 e deceduto in data 06/11/2014, la cui dichiarazione di successione è stata registrata a Prato il 15/06/2015 al n.918 volume 9990/15, **trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 04/08/2016 alla formalità n.5.150 del registro particolare** e la cui accettazione tacita di eredità è stata **trascritta in data 17/02/2017 al n.1.220 di formalità n.5.150 del registro particolare** in forza dell'atto autenticato dal Notaio Cosimo Marchi di Prato in data 03/02/2017 rep.4.568/3.530.

Con atto autenticato nelle firme notaio Emanuele Calogero di Firenze del 26 aprile 1968 rep.40330/4016, registrato a Firenze l'8 maggio 1968 **trascritto a Pistoia in data 30/05/1968 alla formalità n.3.248 del registro particolare** il signor _____ acquistava

2.3 CARATTERISTICHE INTERNE – ESTERNE DEGLI IMMOBILI

La zona in cui è situato l'immobile, prettamente residenziale, è ben inserita nel contesto ambientale servita da viabilità, parcheggi, servizi pubblici ed esercizi commerciali.

Le sue principali caratteristiche del fabbricato sono le seguenti: strutture portanti in muratura (mattoni pieni), scale in cemento armato, facciate intonacate e tinteggiate, tamponamenti perimetrali in muratura con mattoni piani, e manto di copertura a tetto inclinato in laterizio con travetti in c.a.p. del tipo "Varese" e tavelloni in laterizio. Le caratteristiche dell'appartamento sono: tamponamenti interni parte in mattoni forati intonacati e tinteggiati e parti in mattoni pieni intonacati e tinteggiati, infissi esterni in parte legno verniciato di colore bianco ed in parte in alluminio anodizzato di colore oro con vetri e persiane in legno alla romana di colore verde, infissi interni porte in legno tamburato di colore bianco (larghezza porte 70 cm ed altezza 1,95 cm.), il portoncino di accesso è blindato con serratura del tipo europea, tutti i pavimenti sono in gres porcellanato. Il servizio igienico, con finestra, presenta la pavimentazione e rivestimento in gres



PRIVACY

porcellanato dotato di apparecchi sanitari quali vaso, bidè, lavabo e doccia dotata di cabina in cristallo.

Il terrazzo verandato ha il pavimento in gres porcellanato ed il parapetto in muratura. La chiusura della veranda è stata realizzata con profilati in alluminio anodizzato di colore oro e vetri.

L'appartamento si presenta, al suo interno in buone condizioni di conservazione e manutenzione ad eccezione di una infiltrazione nel soffitto del vano cucina proveniente dall'appartamento soprastante.

Si precisa che il fabbricato, nella sua interezza, non presenta segni di assestamento.

Le caratteristiche delle due autorimesse sono : struttura portante in muratura con mattoni pieni, intonacati, pavimentazione in battuto di cementogres di vecchia fattura, murature tinteggiate, porte di accesso in lamiera di ferro stampato. E' presente l'impianto elettrico ma non è stato possibile verificare se funzionante. Al data del sopralluogo le due autorimesse erano stipati di avanzi da lavorazioni, porte in legno, mobilia varia e secchi in plastica con materiale di risulta.

La copertura delle due autorimesse è piana con sovrastante **lastre di cemento amianto** in cattivo stato di conservazione, che nella valutazione se ne terrà conto.

(vedi allegato n.5).

2.4. IMPIANTI

L'impianto idrico è interamente sotto traccia allacciato al pubblico acquedotto;

l'impianto elettrico sottotraccia è allacciato alla pubblica rete con placche e frutti;

L'impianto di riscaldamento è singolo a gas metano, con caldaia murale a tiraggio naturale ubicata nel terrazzo chiuso a veranda sul tergo, produzione di acqua calda sanitaria e radiatori in alluminio senza valvola termostatica. Non è stato reperito il libretto della caldaia.

L'immobile è inoltre dotato di impianto telefonico e TV.

Non sono state trovate le dichiarazioni di conformità degli impianti.



PRIVACY

Tuttavia non potendone quindi garantire la conformità alle normative vigenti all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio e ponendo quindi a carico dell'eventuale aggiudicatario, che nell'odierno stato li accetta, il loro possibile adeguamento e l'ottenimento delle necessarie certificazioni/dichiarazioni di conformità.

2.5 CONSISTENZE (vedi allegato n.6 .)

SCHEMA SUPERFICI UTILI APPARTAMENTO

DESTINAZIONE	ALTEZZA	SUP.UTILE	PIANO
1) cucina	ml. 3,00	mq.23,29	T
2) bagno	ml.3,00	mq. 4,08	T
3) camera	ml.3,00	mq. 11,07	T
4) disimpegno	ml.3,00	mq. 5,29	T
5) camera	ml.3,00	mq. 11,35	T
6) camera	ml.3,00	mq. 17,30	T

Totale superficie utile mq.72,38

SCHEMA SUPERFICI UTILI SUPERFICI NON RESIDENZIALI

DESTINAZIONE	ALTEZZA	SUP.UTILE	PIANO
7) veranda	3,00	mq. 6,03	T
8) autorimessa	2,52 (hm)	mq. 11,19	T
9) autorimessa	2,52 (hm)	mq. 13,27	T

SUPERFICIE LORDA ESTERNA (SEL)



PRIVACY

APPARTAMENTO mq.94,00
VERANDA mq. 6,03
AUTORIMESSA (n.8) mq.13,00
AUTORIMESSA (n.9) mq.15,20



2.6 CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito alle porzioni immobiliari in parola, di seguito si riporta il calcolo della superficie ragguagliata determinata aggiungendo all'intera superficie lorda dell'appartamento al piano terra, la superficie della veranda viene computata al 40% e delle autorimesse viene computata nella misura del 50% .

(vedi Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138 allegato "C")

Superficie appartamento al piano secondo al lordo delle murature:

mq.94,00 x 1,00= _____ mq.94,00

Superficie veranda

mq.6,03 x 0.40 = _____ mq. 2,41

Superficie autorimessa n.8

Mq.13,00 x 0,50= _____ mq. 6,50

Superficie autorimessa n.9

Mq.15,20 x 0,50= _____ mq. 7,60

Totale superficie ragguagliata mq. 110,51 (c.t. mq.111,00)



2.7 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi dell'art. 6 commi 2 e 3 del D. Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, risulta che **l'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** redatto dal _____ iscritto nel Collegio dei Geometri di Prato al _____



PRIVACY

n. _____, emesso in data 06/11/2016, avente validità fino al 06/11/2026, trasmesso nella stessa data al Comune di Prato con protocollo n. 183.849 classificato quale **edificio di classe: " G"** con indice di prestazione energetica globale pari a 192,53 kWh/mq. per anno.

3° - CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

La suddetta documentazione risulta completa e idonea. Non risulta fra la documentazione in atti il titolo di provenienza della proprietà, pertanto è stato acquisito presso il Servizio di pubblicità immobiliare di Prato (**vedi allegato n.7**).

4° - CONFORMITA' DELLE PLANIMETRIE CATASTALI

La consistenza immobiliare dei beni oggetto di pignoramento sono correttamente identificati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Prato – Servizi Catastali. Ai sensi della Legge n° 122/2010 (conversione del D.L. n° 78/2010) si dichiara: che la **ditta catastale corrisponde all'attuale proprietà.**

La planimetria catastale dell'appartamento in oggetto non corrisponde allo stato dei luoghi e pertanto non è conforme. Tuttavia si rileva l'insussistenza di difformità rilevanti tali da influire sul calcolo del classamento e della rendita catastale.

Le planimetrie delle due autorimesse corrispondono allo stato dei luoghi e sono conformi. I beni dal punto di vista catastale sono commerciabili.

5° - CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEI BENI

Regolamento Urbanistico:

Il Piano Operativo approvato del Comune di Prato, di cui sotto è riportato l'estratto cartografico riguardante l'area in parola, prevede attualmente per la stessa ove sorge il complesso immobiliare, le seguenti classificazioni:

Art. 140 Classificazione dell'edificio storico testimoniale 1. Sulla base di una campagna di rilevamento e di indagine storico-cartografica del patrimonio edilizio presente sul



PRIVACY

territorio comunale, gli immobili e i complessi edilizi di interesse storico, architettonico, ambientale e documentale sono rappresentati con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" e classificati nelle seguenti categorie di tutela:

E1 - 1° grado di tutela: edifici o complessi di rilevante valore dichiarati anche solo in parte, di interesse culturale o comunque oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;

E2 - 2° grado di tutela: edifici o complessi di rilevante valore;

E3 - 3° grado di tutela: edifici o complessi di carattere storico-testimoniale. 2.

L'elenco dell'edificato classificato quale E1 ed E2 e la documentazione di analisi conoscitiva sono contenute nell'elaborato 02 "Edifici di valore storico testimoniale_Elenco" allegato al Piano Operativo. Le relazioni tecniche di accompagnamento al titolo edilizio per progetti relativi ad interventi sugli immobili classificati E1 ed E2 devono fare espresso riferimento, anche ai sensi dell'art. 138 della L.R. n. 65/2014, alle schede conoscitive contenute negli elaborati da 02.01 a 02.32 allegate al Piano Operativo, nonché contenere approfondimenti e studi sulla originaria consistenza e le relative evoluzioni accompagnati da ricerche bibliografiche, iconografiche e archivistiche (catasti storici, cabrei, fotografie), documentazione fotografica attuale, adeguata documentazione progettuale con tavole di rilievo grafico comprensive della descrizione degli elementi costitutivi interni ed esterni elencati al successivo art. 141. 3. Nel corso dell'istruttoria propedeutica al permesso di costruire o successiva alla proposizione della SCIA per interventi di RRC (Restauro e Risanamento Conservativo) e RIC (ristrutturazione conservativa) su edifici classificati E1 e E2 e su immobili di tipologia rurale E3 è acquisito il contributo del Nucleo di valutazione per gli edifici di pregio del Servizio Urbanistica. Art. 141 Elementi costitutivi degli edifici di valore storico, architettonico, documentale 1. Il Piano definisce gli elementi costitutivi degli edifici e delle pertinenze di cui al presente Titolo al fine della loro individuazione e valutazione nei progetti edilizi: 2. Elementi costitutivi degli edifici 2.1 Elementi strutturali: a. le strutture portanti, di fondazione, verticali continue (murature portanti in laterizio, murature portanti in pietra, muri perimetrali, muri a contrafforte) e puntiformi (pilastri e colonne), le strutture orizzontali (solai, terrazzi, balconi, elementi a mensola) le strutture voltate, gli archi, le



PRIVACY

strutture di copertura tradizionali di qualsiasi tipo (capriate lignee, etc.), le strutture di collegamento verticale (scale, ascensori), i porticati e le logge, gli elementi di presidio statico (catene, speroni). 2.2 Elementi complementari interni, esterni e di finitura: a. elementi non strutturali della copertura: manto tradizionale in laterizio, apparecchiatura decorativa (cornicioni, mensole, sottogronda a dentelli in cotto), canali di gronda e pluviali, comignoli in cotto, canne fumarie; b. controsoffittature piane, voltate, di antico impianto (volte in cannicciato, in muratura, in laterizio, controsoffittature lignee, cassettonati, soppalchi); c. superfici parietali esterne ed interne: intonaci tradizionali, coloriture esterne, superfici murarie in materiale lapideo o laterizio; d. pavimentazioni interne ed esterne con valore storico o tipologico (pietra, cotto, acciottolato); e. elementi decorativi: marcapiani, elementi delimitanti le aperture, modanature, cornici, davanzali, basamenti, fregi, colonne, lesene, zoccolature, timpani, riquadrature, paraste, marca davanzali, conci d'angolo, rilievi, architravi, graffiti, bugnato di facciata e di spigolo, parapetti, partizione decorative, nicchie, edicole votive, crocifissi lignei, tabernacoli, maestà, stemmi, targhe, apparati pittorici, archetti pensili etc.; f. elementi architettonici-tipologici minori di matrice rurale: buche colombaie e rondinaie, grigliati in mattoni e mandolati, grigliati di areazione, archeggiature, elementi in pietra identificativi, elementi decorativi etc.; g. aperture (finestre, oscuranti, porte, lucernari, abbaini), infissi, serramenti, sopra luce in ferro, sistemi di oscuramento; h. ringhiere, inferriate metalliche, elementi in ferro o ghisa, elementi di protezione (pensiline, tettoie), grate, cancellate, cancelli carrabili e relative colonne; i. elementi tecnici: impianti tecnologici, pannelli solari, pannelli fotovoltaici. 3. Elementi costitutivi delle pertinenze: a. muri di cinta storici, giardini, parchi, aie pavimentate, corti, aree inerbite di antico impianto, panchine in pietra o muratura, vasche, fontane, filari, siepi, alberature, singolarità vegetali, serre; b. elementi costituenti impianti tecnici storici (ciminiera, forni, pozzi, cisterne, lavatoi, torri piezometriche, margoni).

Art. 144 Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi "E3" - 3° grado di tutela 1. Sugli immobili o complessi immobiliari di cui alla categoria E3, e con le indicazioni e limitazioni di cui ai successivi commi, sono consentiti i seguenti interventi:

- MO Manutenzione Ordinaria;



PRIVACY

- MS Manutenzione Straordinaria;
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo;

Sez. II - Insedimenti esistenti: urbanizzazioni contemporanee Art. 72 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TL.1 - TL.2 - TL.3

1. I tessuti lineari TL.1, TL.2, TL.3, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

2. Disciplina degli interventi

2.1 Interventi consentiti sugli immobili principali: MO Manutenzione Ordinaria MS Manutenzione Straordinaria RRC Restauro e Risanamento Conservativo RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa realizzazione di nuova "Se" internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della "Se" esistente, con esclusione delle ipotesi di chiusura di logge e porticati. Indipendentemente dalla "Se" esistente è ammesso l'incremento minimo di 25 mq di "Se".

DSR Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio interne all'isolato

RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se"

RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva a parità di "Se", ammissibile solamente per edifici aventi "Se" esistente non maggiore di 2000 mq, e nel rispetto degli allineamenti all'edificato esistente lungo la viabilità

SE Sostituzione edilizia, a parità di "Se" esistente, ammissibile solamente per edifici aventi "Se" esistente non maggiore di 2000 mq, nel rispetto degli allineamenti all'edificato esistente lungo la viabilità

Prescrizioni per interventi RNF, SE TL.1 TL.2 TL.3

Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento 50% 40% 40%

Altezza massima consentita 10,5 m 10,5 m 10,5 m

NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti ineditati o parzialmente edificati aventi superficie minima di 180 mq e fronte sulla viabilità pubblica, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, secondo i seguenti parametri: altezza massima non superiore all'altezza degli edifici latitanti; allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latitanti; "Se" massima 280 mq; Rc massimo 50%.

Nel caso di lotti contigui ineditati o parzialmente ineditati il completamento potrà essere realizzato anche contestualmente, in ragione delle capacità edificatorie di ogni lotto.

2.2 Sulle unità immobiliari di cui al precedente comma 2.1 sono altresì consentiti: AV.1 - interventi di



PRIVACY

addizione volumetrica, da realizzare con le seguenti prescrizioni: destinazione d'uso residenziale della porzione sopraelevata; l'intervento deve interessare l'intero sedime dell'edificio almeno sul fronte prospiciente la pubblica via; altezza massima in gronda non superiore all'altezza in gronda degli edifici latistanti/presenti sullo stesso fronte ove siano presenti altezze superiori a un piano sullo stesso fronte strada; mantenimento della composizione architettonica della facciata in sintonia con il fronte edificato in cui si inserisce l'intervento; AV.2 - interventi di addizione volumetrica da realizzarsi esclusivamente in corrispondenza del fronte tergale dell'immobile o del fronte laterale, in quest'ultimo caso solo qualora il medesimo non sia prospiciente la pubblica via, fino al limite del 20% della "Se" esistente, comunque non superiore a 70 mq. Indipendentemente dalla "Se" esistente è ammesso l'ampliamento fino a 25 mq. E' comunque esclusa la realizzazione di addizioni volumetriche sui lastrici solari. Gli interventi di cui al precedente punto, qualora operati in riferimento alle unità immobiliari poste ai piani superiori rispetto al piano terreno, non possono determinare un incremento della proiezione a terra dell'edificio né la creazione di nuove volumetrie in aggetto comunque configurate. la chiusura di logge e porticati prevista all'art.64 comma 2bis, nei limiti degli specifici parametri e prescrizioni già individuati per gli interventi AV.2. 2.3 Al fine di renderle omogenee al contesto, sulle unità immobiliari di cui al precedente comma 2.1 aventi destinazione d'uso residenziale sono altresì consentiti: AV.3a - interventi di addizione volumetrica da realizzarsi tramite il rialzamento del sottotetto, che risulti stabilmente utilizzato, al fine di raggiungere le altezze minime stabilite dal Regolamento d'Igiene; AV.3b - interventi di addizione volumetrica da realizzarsi tramite l'adeguamento dell'altezza della linea di gronda per gli edifici residenziali, con lo scopo di ricavare locali di servizio alla residenza se gli edifici latistanti presentano già tale caratteristica.

2.4 Interventi consentiti sui manufatti pertinenziali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa

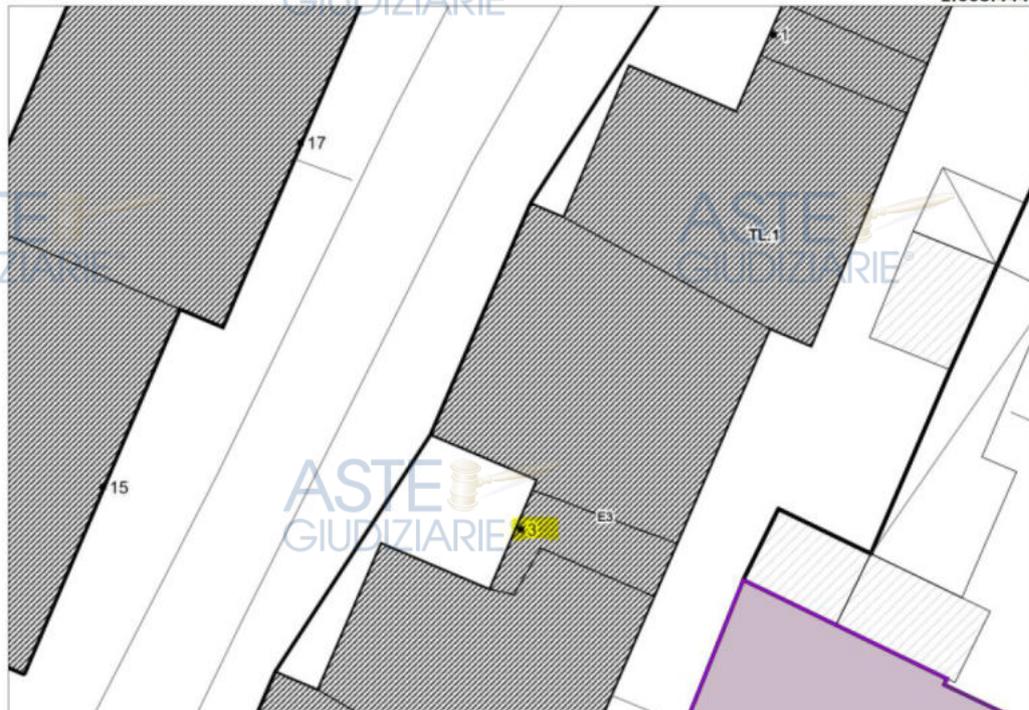


PRIVACY

- IP.1
 - IP.2, IP.3 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica
 - 3. Ulteriori prescrizioni comuni agli interventi TL.1 TL.2 TL.3
- Divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sul fronte della pubblica via/spazio pubblico
- Divieto di realizzare terrazze a tasca sulla pubblica via
- Divieto di chiudere logge e porticati se prospettanti su pubblica via/spazio pubblico.

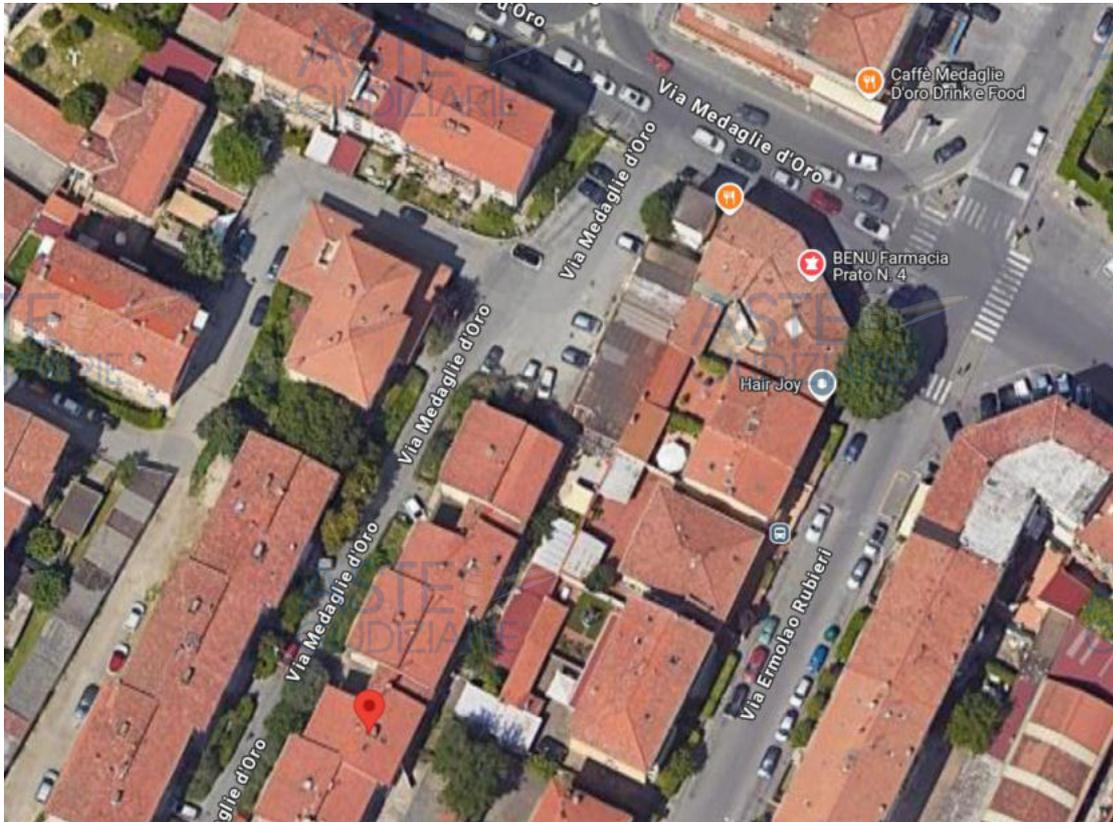
Disciplina dei suoli e degli insediamenti - Piano Operativo

Scala 1 : 250



VEDUTA SATELLITARE DELL'IMMOBILE





6° - ACCERTAMENTI URBANISTICI – EDILIZI

Da un punto di vista urbanistico-edilizio, in rapporto soprattutto alla Legge n° 47/85 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, come modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n° 301 (Testo Unico dell'Edilizia), nonché a loro successive modifiche ed integrazioni, le unità immobiliari oggetto di stima sono state edificate anteriormente al primo settembre 1967.

Ai sensi della vigente normativa urbanistico edilizia, che relativamente all'edificio in Comune di Prato via Medaglie d'oro, di cui sono parte le unità immobiliari oggetto, in data 24 luglio 1986, protocollo numero 57.540, numero d'ordine 20.881, è stata presentata al Comune di Prato domanda di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85, relativa alla chiusura del terrazzo con una veranda e all'ampliamento del locale autorimessa, con il pagamento dell'intera oblazione dovuta di Lire 100.000 (centomila lire), oltre a lire 8.000 (ottomila lire) di maggiorazione per ritardato pagamento come meglio risulta dalla ricevute

Via Reno, 48 – 59100 PRATO – Tel. 0574 / 26154 – 347/3395523

Cod. Fisc. SCR LDA 63S19G999T – Part. IVA 01512630979

[e mail : info@scarpialdo.it](mailto:info@scarpialdo.it) - Pec: aldo.scarpi@geopec.it

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

PRIVACY

di pagamento della pratica di condono (vedi allegato).

Che la concessione edilizia in sanatoria finale non è stata ancora rilasciata, ma la pratica è completa ed in data 18 novembre 1989, con protocollo n. 50.260 e protocollo n. 50272 il signor Martinuzzi Nello, dante causa degli attuali venditori, ha comunicato al Comune di Prato l'intenzione di avvalersi della procedura del silenzio assenso ai sensi dell'art.35, comma 12, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Lo scrivente precisa che per il rilascio del condono edilizio di cui sopra occorrerà pagare i diritti di segreteria al Comune di Prato che all'attualità ammontano a €.200,00 oltre la marca da bollo da €,16,00;

che gli immobili oggetto del condono edilizio di cui sopra non sono soggetti ad alcuno dei vincoli previsti dall'articolo 32, terzo comma, della legge 47/85;

Lo scrivente precisa che dalla ricerche effettuate gli immobili sono privi del certificato di abitabilità/agibilità.

che successivamente a tale data, gli immobili non sono stati oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione, autorizzazione, permesso a costruire, denuncia di inizio attività o altro titolo abilitativo ad eccezione per l'appartamento, della pratica edilizia attività libera dell'11/02/2017 n.26.447 di P.G. per manutenzione straordinaria per demolizione di muro di tramezzo non portante tra la cucina e l'altra stanza, rifacimento cucina e bagno e parte dell'impianto elettrico

Da un confronto con lo stato dei luoghi ed i titoli abilitativi per l'appartamento sono emerse le seguenti difformità:

1) è stato demolito il ripostiglio inglobandolo nel vano cucina-pranzo.

Lo scrivente precisa che lo stato attuale presentava anche una parte della demolizione come muratura portante che oggi non esiste più. Pertanto sarà opportuno che il futuro aggiudicatario esegua dei saggi per verificare se è stato demolito anche una parte di muratura portante;

2) sono stati realizzati dei controsoffitti in cartongesso di arredo nel vano cucina – pranzo e nel disimpegno.



PRIVACY

Tuttavia le difformità sopra descritte sono sanabili con una pratica edilizia cila in sanatoria soggetta alla sanzione di €.1.000,00 per le tramezzature demolite, mentre se da un controllo eseguito con dei saggi risultasse che una porzione di muratura portante è stata demolita senza presentare la dovuta pratica al Genio Civile di Prato sarà necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi oppure, qualora ci fossero le condizioni, di eseguire le opere di adeguamento presentando la pratica al Genio Civile.

Oltre alla sanzione si considerano anche le spese tecniche in €.1.200,00 e €.70,00 per diritti di segreteria.

In via prudenziale si considerano a corpo anche le eventuali spese presunte di ripristino delle opere strutturali relative alla demolizione della muratura portante in complessivi €.3.000,00. Inoltre si deve considerare anche lo smaltimento delle lastre di cemento amianto presenti sulla copertura delle autorimesse e la posa in opera di lastre ondulate in cemento ecologico esente da amianto rinforzato mediante fibre di armatura in polivinilalcol PVA e fibre organiche naturali non tossiche per l'uomo e l'ambiente.

Si quantifica la spesa complessiva presunta in €.5.600,00

(vedi allegato n.8)

VINCOLI:

Sismico

Vincolo sismico zona 3S ai sensi della deliberazione G.R. n.431 del 19/06/2006

Si precisa che gli immobili sono compresi nel territorio interessato dal Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno ed è soggetto al pagamento del tributo.-

7° FORMAZIONE DEI LOTTI -

L'immobile in oggetto di pignoramento, come sopra descritto nelle sue caratteristiche, peculiarità e dotazioni, forma un **UNICO LOTTO** vendibile che trova riscontro ed appetibilità commerciale nella sua interezza.

8° GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA' DEI BENI

I beni non sono divisibili per sua natura.



PRIVACY

9° -10° OCCUPAZIONE IMMOBILI – POSSESSO -RAPPORTI LOCATIVI

L'appartamento de quo risulta abitato ed occupato dagli esecutati e dai suoi tre figli, come risulta dal certificato di residenza e stato di famiglia.

Da ispezione eseguita presso l'anagrafe del Comune di Prato, stato civile, è emerso che gli esecutati sono coniugati

. All'Anagrafe di Prato il matrimonio non è stato trascritto, pertanto non mi è stato rilasciato nessun certificato.

Da l'ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Prato non risultano stipulati contratti di locazione e/o comodato per gli immobili in oggetto. **(vedi allegato n.9).**

11° EVENTUALI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dagli accertamenti esperiti relativamente agli immobili oggetto di pignoramento è emerso che:

- Non vi sono domande giudiziali che lo riguardano;
- Non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura;
- Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso;
- Vi sono difformità urbanistico-edilizie, rispetto all'ultimo titolo abilitativo
- Non vi sono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- Vi sono difformità catastali come indicato nel paragrafo conformità planimetrie catastale

ALTRE INFORMAZIONI SUL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dagli accertamenti esperiti relativamente all'immobili in oggetto è emerso che:

- ✓ trattandosi di beni che non sono in condominio;



PRIVACY

- ✓ Dalle verifiche ed ispezioni ipotecarie non sono risultate trascrizioni di cause in corso.
- ✓ Non risulta trascritta assegnazione della casa coniugale.

Fermo restando quanto già acquisito in atti, che comprendono anche le formalità di seguito indicate fino alla data del (Agg. Rep.06/02/2025) risulta a carico degli esecutati, con riferimento ai beni oggetto di pignoramento le seguenti formalità pregiudizievoli:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso la Direzione Provinciale di PRATO, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornata al 06/02/2025, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI CONTRO

ISCRIZIONE N.290 di Registro Particolare del 17/02/2017

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 15 anni, come da atto notarile pubblico e rogito notaio Cosimo Marchi di Prato del 03/02/2017 rep.4569/3531

a favore :

contro nato in (prop. ½ comun. Legale)

nata in (prop. ½ comun. Legale)

ipoteca di €.144.000,00 di cui in linea capitale €. 72.000,00

Grava sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione

TRASCRIZIONI CONTRO

TRASCRIZIONE N.8065 di Registro Particolare del 22/10/2024

Verbale di Pignoramento immobili emesso da Ufficiali Giudiziari di Prato in data 19/07/2024, rep.2026



PRIVACY

a favore . . . sede CF:
contro nato a il 15/03/1984
nata a il 12/05/1986

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Grava sulle unità immobiliare oggetto di esecuzione

12° ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

Si precisa che non vige regolamento di condominio nè tabelle millesimali, trattandosi di fabbricato del tipo terratetto e che pertanto non è in carica alcun soggetto che svolga le funzioni di amministratore del condominio - le eventuali questioni di interesse comune saranno di volta in volta affrontate con il consenso degli aventi diritto;
- allo scrivente non risulta che sono state adottate delibere nè comunque assunti impegni di spesa inerenti ad interventi di straordinaria manutenzione.

13° – CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto ed analitico.

Specificatamente, in considerazione delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, dello scopo della valutazione (determinazione del valore di mercato del bene oggetto di causa), nonché della presenza di un mercato che consente l'individuazione di una serie di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione, si è ritenuto che il procedimento più idoneo sia quello diretto, che si estrinseca nella individuazione di prezzi o valori noti riferiti a beni immobili simili o assimilabili a quelli oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano per un'adeguata comparazione, qualitativa e quantitativa, con i beni da valutare. In particolare, inoltre sulle pubblicazioni locali e sui siti internet specializzati, è stata fatta un'accurata ricerca di quelli che in gergo estimativo vengono denominati comparabili dinamici, ovvero immobili, con le stesse caratteristiche



PRIVACY

costruttive e di localizzazione, oltre che di taglio e di stato di conservazione, offerti sul mercato reale delle compravendite immobiliari, che forniscono un dato diretto sull'andamento e sulle quotazioni dello stesso.

Nello specifico, considerate le particolari condizioni di mercato è stato adottato il Procedimento Comparativo Pluriparametrico derivato da quello denominato Market Comparison Approach (MCA). L'M.C.A. è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato immobiliare, che possono essere individuate come segue:

- **quantitative**, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale o discreta, individuata da una specifica unità di misura corrente (superficie, percentuale, numero, etc.);
- **qualitative ordinabili**, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta caratterizzata da appositi nomenclatori (es.: scadente, normale, ottimo);
- **qualitative non ordinabili**, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (es.: presente, non presente).

L'entità con cui ciascuna caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal così detto "**prezzo marginale**", cioè quel prezzo che esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare dell'unità di riferimento della caratteristica considerata.

In tal modo si può procedere alla costruzione di una scala di merito molto rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale per ciascuna caratteristica considerata; attraverso tale scala si effettuerà quindi il confronto fra l'immobile oggetto di stima (subjet) e gli immobili presi a confronto (comparables), associando i relativi punteggi o quantità ai suddetti apprezzamenti.



PRIVACY

SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
	IMG	IMG		Foto	Foto	
(*) dati obbligatori per i conteggi (se non rilevabili, inserire valori pari al soggetto)						
Provincia	PO	PO	PO			Prato
Comune	PRATO	PRATO	PRATO			PRATO
Frazione / Località						
Indirizzo	Via Francesco Baracca	Via Medaglie d'oro	Via del Cilianuzzo			Via Medaglie d'oro, 3
Latitudine	43,532694	43,533679	43,534547			43,533394
Longitudine	11,053586	11,054964	11,054073			11,054768
Zona	Semicentrale	Semiperiferica	Semicentrale			Semicentrale
Origine del dato	Sito internet	Sito internet	Sito internet			
Fonte	http: www.immobiliare.it/annunc ncio/117589231	http: www.immobiliare.it/annunc ncio/115836075	http: www.immobiliare.it/annunc ncio/118044203			
* Data (mesi) (n)	2	1	2			
Descrizione	appartamento al piano terra, con accesso indipendente composto da tre vani compreso la cucina oltre servizio e resede	quadrilocale al piano terra composto da cucina con terrazza verandata, soggiorno, due camere e servizio e resede di mq.60	Appartamento al piano terzo senza ascensore composto da cucina, terrazzo con vveranda, salotto con accesso alla seconda terrazza, due camere, servizio e soffitta e garage			
Disponibilità	Libero	Abitato da proprietario	libero			Abitato da proprietario
Anno di costr./ristruttur.	1970	1970	1970			1960
Qualità tipologica	Medio	Medio	Medio			Medio
Stato manutenz. fabbricato	Minimo	medio	Medio			Minimo
* Stato manutenz. unità imm.	Minimo	Medio	Massimo			Medio
* Dotazione impiantistica	minimo	Medio	Massimo			Medio
Livello finiture	Minimo	Minimo	medio			Minimo
* N° servizi igienici	1	1	1			1
* Livello piano (n)	0	0	4			0
* Ascensore	Presente	Presente	Presente			Non presente
Efficienza energetica	G	G	G			G
Esposizione	medio	medio	medio			medio
Luminosità	medio	medio	medio			medio
Funzionalità	medio	medio	medio			medio
Panoramicità	medio	medio	medio			Medio
* Box/posto auto coperto (n)	0	1	1			2
* Sup. commerciale (mq)	80	76	98			94
* Prezzo richiesto	€ 125.000	€ 150.000	€ 155.000			
Sconto (eventuale)	10%	10%	10%			
Prezzo scontato	€ 112.500	€ 135.000	€ 139.500			

PRIVACY

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 112.500	€ 135.000	€ 139.500			
Data (mesi) (n)	2	1	2			
Sup. comm. (mqe.)	80	76	98			94
Dotazione impiantistica (n)	1	2	3			2
Servizi igienici (n)	1	1	1			1
Ascensore (0-1)	1	1	1			0
Livello Piano (n)	0	0	4			0
Stato manutenz. (n)	1	2	3			2
Box/posto auto coperto (n)	0	1	1			2

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	€ 1.406
----------------------------	--------	---------

Data	Riv. annua	0,00%
------	------------	-------

Servizi igienici	Costo (C)	€ 7.000
	Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	

Dotazione impiantistica	Costo (C)	€ 10.000
	Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	

Livello piano	Coeff. piano	2,00%
---------------	--------------	-------

Ascensore del soggetto	Non presente
------------------------	--------------

Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	€ 250
--------------------	---------------------	-------

Box / Posto auto	Valore	€ 10.000
------------------	--------	----------

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Sup. comm. (mqe.)	€ 1.406	€ 1.776	€ 1.423		
Dotazione impiantistica (n)	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000		
Servizi igienici (n)	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000		
Livello Piano (n)	€ 2.250	€ 2.700	€ 2.790		
Stato manutenz. (n)	€ 250	€ 250	€ 250		
Box/posto auto coperto (n)	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000		

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Sup. comm. (mqe.)	€ 19.688	€ 25.313	-€ 5.625		
Dotazione impiantistica (n)	€ 10.000	€ 0	-€ 10.000		
Servizi igienici (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Livello Piano (n)	€ 0	€ 0	-€ 11.160		
Stato manutenz. (n)	€ 23.500	€ 0	-€ 23.500		
Box/posto auto coperto (n)	€ 0	-€ 10.000	-€ 10.000		

Prezzi aggiustati finali	€ 165.688	€ 150.313	€ 79.215	0	0
--------------------------	-----------	-----------	----------	---	---

Peso dei comparabili	25%	50%	25%		
----------------------	-----	-----	-----	--	--

Massimo	€ 165.688
Minimo	€ 79.215

100%

Valore del soggetto (€)	136.382
-------------------------	---------

Valore di mercato unitario (€/mq)	1.451
-----------------------------------	-------

PRIVACY

Inoltre per avere un riscontro basato anche sui valori disponibili nelle banche dati immobiliari, i cosiddetti comparabili statici si è proceduto utilizzando come fonte quella offerta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Prato Anno 2024 – Semestre 1: codice di zona C2, microzona catastale n.:3, tipologia abitazioni civili nella zona ove ricade l'immobile oggetto di valutazione indica per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione valori da € 1.200,00/mq. a € 1.700,00/mq. Come dalla tabella sotto riportata.

Provincia: PRATO

Comune: PRATO

Fascia/zona: Semicentrale/PIAZZA CIARDI - PIAZZA MERCATO NUOVO - VIALE GALILEI - COIANO - SANTA LUCIA (ABATONI)

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	1950	L	7	10	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1700	L	5,5	7,5	L
Box	NORMALE	800	1200	L			
Posti auto coperti	NORMALE	700	900	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	600	800	L			
Ville e Villini	NORMALE	1700	2150	L	7	10	L



PRIVACY

I valori raccolti dalle varie fonti sono stati opportunamente corretti e ponderati per l'immobile oggetto di stima con particolare riguardo alla tipologia costruttiva, alla vetustà, al grado di finitura e di manutenzione, tenendo conto delle qualità estrinseche e intrinseche del bene da stimare, il profilo statico, architettonico e costruttivo dello stesso stesso:

pertanto tenuto conto :

che la superficie lorda commerciale determinata è pari a mq.111 c.t., come indicato a pagina della presente relazione;

- che oggetto di stima è la piena proprietà dei beni;
- che le unità immobiliari non sono locati;
- che gli immobili fanno parte di un condominio anche se non vige regolamento di condominio né tabelle millesimali, trattandosi di fabbricato del tipo terratetto e che pertanto non è in carica alcun soggetto che svolga le funzioni di amministratore del condominio;
- che le compravendite hanno subito negli ultimi anni una significativa generale contrazione determinata da molteplici fattori determinando una conseguente stagnazione del mercato immobiliare. Tuttavia nell'ultimo periodo si riscontra una ripresa.

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Sulla base di quanto sopra esposto posso attribuire il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie ragguagliata:

Calcolo della piena proprietà :

superficie ragguagliata :

mq.111,00 x €/mq.1.450,00 _____ € . 160.950,00

a cui occorre detrarre le seguenti spese:

rilascio condono edilizio L.47/85 _____ € . - 216,00

pratica edilizia cila in sanatoria _____ € . - 1.200,00



PRIVACY

sanzione amministrativa	€. - 1.000,00
diritti di segreteria Comune di Prato	€. - 70,00
eventuali spese di ripristino opere strutturali	€. - 3.000,00
spese rimozione lastre di cemento amianto e nuove lastre in cemento ecologico copertura autorimesse	€. - 5.600,00
Totale	€. 148.864,00

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA

Tenuto conto:

di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" del bene di cui trattasi;

dello scopo per cui sono stato chiamato a stimare i beni che è finalizzato

a determinare il valore che costituisce la "base d'asta" degli immobili oggetto della

procedura esecutiva, per il quale ritengo giusto ed equo apportare al valore determinato una decurtazione del 5% per eventuali vizi occulti delle unità immobiliari che costituiscono un unico lotto. Di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia dei beni ed alla zona in cui essi ricadono abbiamo:

€. 148.864,00 – 5% (- €. 7.443,20) = €. 141.420,80

VALORE BASE D'ASTA PIENA PROPRIETA €. 141.000,00 (c.t.).

Avendo assolto l'incarico affidatomi, il sottoscritto deposita la presente relazione di consulenza tecnica rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il ctu

(Geom. Scarpi Aldo)

Allegati:

- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali;

PRIVACY

- 2) Verbali di accesso;
- 3) Pianta stato attuale e sovrapposto;
- 4) Documentazione catastale;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Pianta conteggi superfici;
- 7) Atto di provenienza;
- 8) Copie titoli autorizzativi;
- 9) Certificato residenza, stato di famiglia;
- 10) Verifica contratti di locazione.

