

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. 50/2019 G.R. Dott.ssa Bruno Stefania

Debitore: XXXXXX XXXXX

Creditore Procedente: XXXXX XXXXX – XXXXX XXXXX

**RELAZIONE**  
**DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto Geom. Massimo Seghetti con studio in Prato, Viale Montegrappa 159/D in data 12/03/2024 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere al seguente aggiornamento:

“Aggiornamento della perizia di stima, in particolare in relazione allo stato di manutenzione e occupazione dell’immobile e al valore di stima, nonché un aggiornamento delle visure ipocatastali”.

**SVOLGIMENTO DELL’INCARICO**

Il sottoscritto Geom. Massimo Seghetti, dopo il sopralluogo eseguito in data 27/03/2024 ed effettuate le dovute ricerche presso i competenti uffici, rimette la seguente perizia:

***1° QUESITO verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art.567, 2° comma c.p.c.....***

La documentazione depositata in atti consiste nella certificazione Catastale ed Ipotecaria Ventennale redatta da Orlandi Massimo di Prato, in data 07.06.2019. Le risultanze in essa redatte, attestata al 07.06.2019, rilevano le seguenti iscrizioni/trascrizioni in relazione alla parte debitoria Sig. XXXXXXXXXXXX e precisamente:

1. Trascrizione a Favore



Atto Notarile Pubblico – Compravendita, rogato in data 22.12.1992 Repertorio XXXXX ai rogiti del Notaio Guida Paolo e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato il 20.01.1993 al R.P. XXX e R.G. XXX.

2. Trascrizione Contro

Atto esecutivo o cautelare – Ordinanza di sequestro conservativo del 26/10/2016, Repertorio XXXX e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato il 23/11/2016 al R.P. XXXX e R.G. XXXX.

1. Annotazione n. 1141 del 06/06/2019 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 718/2019 del 30/04/2019.

Le individuazioni catastali dei beni sono conformi, con quanto in atti presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato Comune di Prato, Territorio Servizi Catastali ai seguenti identificativi:

Abitazione: Foglio di Mappa XX, Particella XXX, Subalterno XX, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale €. 681,72.

Autorimessa: Foglio di Mappa XX, Particella xxx, Subalterno XX, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 78,09.

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

**Aggiornamento 27/03/2024**

**Nessuna variazione rispetto a quanto già riportato**

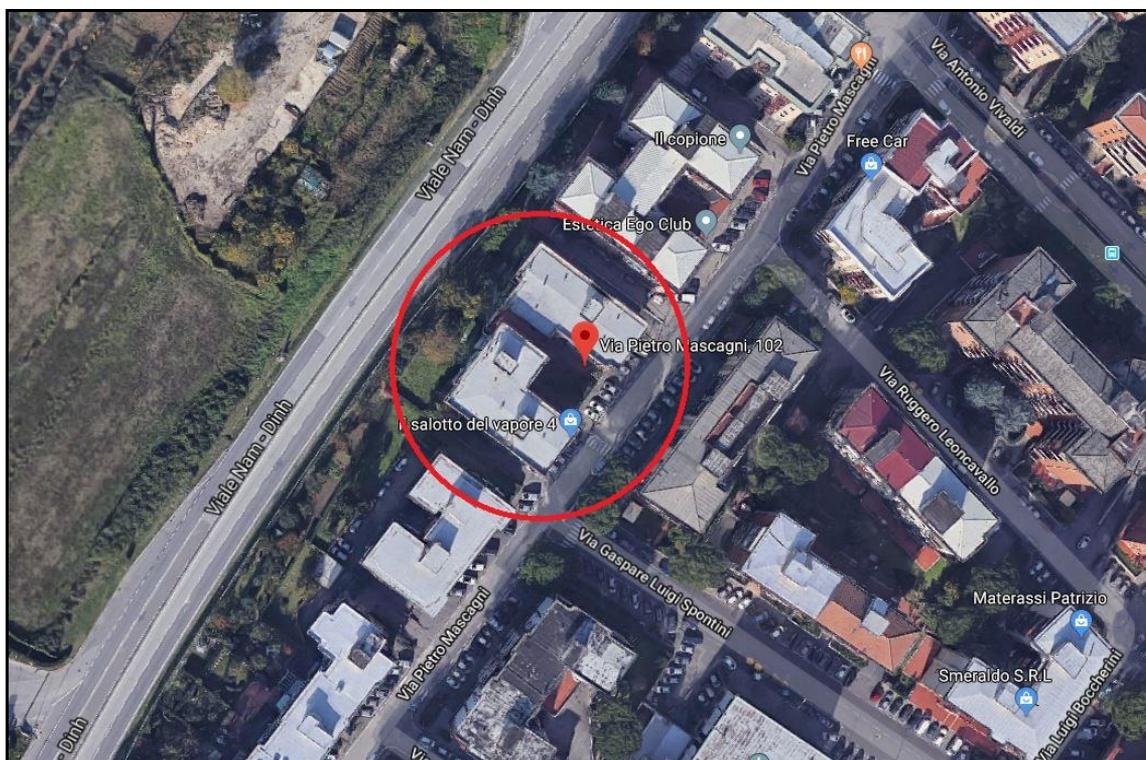


**2° QUESITO descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro...**

Appartamento di civile abitazione posto al piano terra, oltre a garage posto al piano seminterrato siti nel Comune di Prato, via Pietro Mascagni n. 102.

All'unità immobiliare residenziale (subxx), si accede attraverso vano scala condominiale e precisamente l'unità di sinistra, posta sulla sinistra per chi entrando dal vano scala, sbarca sul pianerottolo condominiale. Al garage (sub.xx) si accede tramite rampa carrabile dalla via Pietro Mascagni e precisamente il sesto sulla destra per chi percorrendo la rampa, accede allo spazio di manovra a comune.

Per una migliore identificazione dell'ubicazione degli immobili si allega estratto aerofotogrammetrico.



Abitazione: appartamento posto al piano terra, e composto da: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e terrazzo (attualmente verandato), accessibile sia dalla cucina che dalla camera.

Garage: unità posta al piano seminterrato, composto da un unico vano, accessibile tramite rampa e spazio di manovra a comune.

| SUPERFICI NETTE    |       |                          |
|--------------------|-------|--------------------------|
| VANO               | PIANO | SUPERICIE m <sup>2</sup> |
| Ingresso/soggiorno | T     | 31,80                    |
| Cucina             | T     | 18,10                    |
| Camera 1           | T     | 16,90                    |
| Camera 2           | T     | 11,60                    |
| Bagno              | T     | 6,20                     |
| Ripostiglio        | T     | 1,90                     |
| Disimpegno         | T     | 4,50                     |
| Terrazzo           | T     | 5,70                     |
| Garage             | S1    | 12,00                    |
| TOTALE             |       | 108,70                   |

### Caratteristiche interne ed esterne:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, presenta struttura portante in C.A, copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate, portone d'ingresso dell'androne condominiale in alluminio e vetro. Per quanto riguarda le caratteristiche dell'unità immobiliare essa presenta porta d'ingresso in legno, infissi in legno e vetro con avvolgibili in pvc. Gli infissi frontali su via Mascagni risultano dotati di controfinestre in alluminio, quelli tergal di inferriate. I pavimenti risultano in ceramica, i rivestimenti di bagno e cucina in ceramica; il bagno risulta dotato di tutti i sanitari e vasca. Il riscaldamento risulta di tipo autonomo con caldaia interna, posta nella cucina e radiatori in alluminio. L'unità immobiliare si presenta in medio stato di manutenzione e conservazione generale.



### **Confini e dati catastali attuali:**

I confini rilevati in fase di sopralluogo sono i seguenti:

Via Pietro Mascagni, Prop. , vano scala a comune, s.s.a.

Da visura catastale aggiornata al 20/11/2019 risulta quanto segue:

**Abitazione:** Foglio di Mappa XX, Particella XXX, Subalterno XX, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale €. 681,72.

**Autorimessa:** Foglio di Mappa XX, Particella XXX, Subalterno XX, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 78,09

### **Intestazione:**

I beni risultano intestati a XXXXXXXXXXXX 1

C.F. - Proprietà per 1/1

### **Eventuali pertinenze:**

Di pertinenza un garage posto al piano seminterrato.

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

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

### **Aggiornamento 27/03/2024**

**Al momento del sopralluogo effettuato in data 27/03/2024, l'unità immobiliare si presentava in medio stato di manutenzione e conservazione, invariato rispetto a quanto visionato al sopralluogo del 11/12/2019**



**3° QUESITO accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

Confrontando la descrizione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione catastale, è emersa l'esatta corrispondenza di quanto contenuto nell'atto di pignoramento in relazione ai dati catastali.

**Aggiornamento 13/03/2024**

**Nessuna variazione rispetto a quanto già riportato**

**4° QUESITO procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto**

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato Comune di Prato – Territorio Servizi Catastali le unità immobiliari risultano identificate nel Foglio di Mappa 43 e precisamente:

Abitazione: Particella XXX, Subalterno XX, Cat. A/2, Cl. 4, Consistenza 6 vani, R. C. €. 681,72.

Autorimessa: Particella XXX, Subalterno XX, Cat. C/6, Cl 5, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, R. C. €. 78,09.

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

Per quanto concerne l'abitazione, dall'analisi della documentazione catastale si rileva la non esatta rappresentazione dello stato dei luoghi per la mancata indicazione della veranda sul terrazzo tergale. La planimetria catastale non sarà oggetto di aggiornamento, in quanto per il ripristino della conformità la veranda dovrà essere rimossa.

Per quanto concerne la planimetria catastale del garage si rileva l'esatta rappresentazione dello stato dei luoghi.

**Aggiornamento 27/03/2024**

**Nessuna variazione rispetto a quanto già riportato**

Relazione EI 50/2019 – Aggiornamento 2024

6

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



**5° QUESITO indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Si riporta estratto cartografico del Piano Operativo del Comune di Prato in vigore alla data della perizia.

L'immobile ricade in Zona Omogenea B – Zona totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A. Funzione prevalentemente residenziale TR.3 Tessuto con isolati aperti per aggregazione successive.



**Aggiornamento 27/03/2024**

**Nessuna variazione rispetto a quanto già riportato**

**6° QUESITO indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.**

L'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta essere stato edificato in forza dei seguenti atti abilitativi:

- Immobile edificato con Licenza Edilizia N.925 Prot.n.29137 del 22/11/1972;
- Licenza Edilizia in Variante N.169 Prot.n.3802 del 03/03/1976;



- Condono Edilizio P.G.n.96342 del 30/12/1986, N.ordine 31655, per il quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria in data 09/06/1997;
- Attività Edilizia Libera N. 556 del 11/03/2014, Prot.n.34739;
- L'immobile non risulta dotato di APE.

Successivamente le unità immobiliari non sono state oggetto di ulteriori atti abilitativi edilizi.

Dalla comparazione fra le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto rappresentato nei grafici allegati alla Attività Edilizia Libera N. 556 del 11/03/2014, Prot.n.34739, si rileva la non esatta rappresentazione dello stato dei luoghi, per la mancata indicazione della veranda sul terrazzo tergo. Per il ripristino della conformità la veranda dovrà essere rimossa; la cifra per lo smontaggio e la rimozione, viene computata in € 3.000,00

### **Aggiornamento 27/03/2024**

#### **Nessuna variazione rispetto a quanto già riportato**

#### **7° QUESITO dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti**

Considerata la tipologia edificativa, la consistenza e la dislocazione interna dei vani risulta possibile effettuare una vendita a lotti separati.

### **Aggiornamento 27/03/2024**

#### **Nessuna variazione rispetto a quanto già riportato**

#### **8° QUESITO dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota**

Le unità immobiliari sono pignorate per la quota complessiva di 1/1 in quanto il soggetto debitore è l'unico proprietario dei beni.

I beni oggetto di pignoramento risultano indivisibili per natura e consistenza.

Le unità immobiliari non riguardano né unità culturali né unità ponderali assegnate a contadini diretti coltivatori.

### **Aggiornamento 27/03/2024**



## **Nessuna variazione rispetto a quanto già riportato**

### **9° QUESITO accertare se l'immobile è libero o occupato**

A seguito di ricerca effettuata presso l'Agenzia della Entrate di Prato in data 03/12/2019, è emerso che sugli immobili identificati Foglio di Mappa xx, Particella xxx, Subalterno xx, Categoria A/2 (abitazione) e Subalterno 51 Categoria C/6 (garage) non risulta alcun contratto di locazione e/o comodato; al momento del sopralluogo le unità risultavano occupate dall'esecutato.

### **Aggiornamento 27/03/2024**

**A seguito di ricerca effettuata presso l'Agenzia della Entrate di Prato in data 19/03/2024, è emerso che sugli immobili sussiste un Contratto di comodato reg.to a Firenze (TZM) in data 18/1/2022 al num. 331 serie 3, tale contratto è stato richiesto con Pec all' Agenzia delle entrate di Firenze in data 19/03/24 ma in data odierna ancora non è stato rilasciato dallo stesso Ufficio.**

**Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla parte esecutata e da una terza persona identificata al momento del sopralluogo, occupante l'immobile tramite convenzione con ASL, ma privo di residenza e senza alcun titolo.**

**Il contratto di comodato in essere non risulta opponibile alla procedura esecutiva in essere.**

### **10° QUESITO ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Non risulta applicabile al caso. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato.



## Aggiornamento 27/03/2024

### Nessuna variazione rispetto a quanto già riportato

#### **11° QUESITO indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**

Non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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

#### **ISCRIZIONI:**

Nessuna

#### **PIGNORAMENTI - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

##### 1. Trascrizione Contro

Atto esecutivo o cautelare – Ordinanza di sequestro conservativo del 26/10/2016, Repertorio xxxx e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato il 23/11/2016 al R.P. xxxx e R.G. xxxx.

#### **DIFFORMITÀ URBANISTICO – CATASTALI**

- Dall'analisi della documentazione catastale, per quanto concerne l'abitazione, dall'analisi della documentazione catastale si rileva la non esatta rappresentazione dello stato dei luoghi per la mancata indicazione della veranda sul terrazzo tergale. La planimetria catastale non sarà oggetto di aggiornamento, in quanto la veranda dovrà essere rimossa per il ripristino della conformità.
- Dall'analisi della documentazione edilizia, dalla comparazione fra le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto rappresentato nei grafici allegati alla Attività Edilizia Libera N. 556 del 11/03/2014, Prot.n.34739, si rileva la non esatta rappresentazione dello stato dei luoghi, per la mancata indicazione della veranda sul terrazzo tergale. Per

Relazione EI 50/2019 – Aggiornamento 2024

10

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



il ripristino della conformità la veranda dovrà essere rimossa; la cifra per lo smontaggio e la rimozione, viene computata in € 3.000,00

### **Aggiornamento 27/03/2024**

### **Nessuna variazione rispetto a quanto già riportato**

#### **12° QUESITO accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale**

L'unità immobiliare risulta compresa in un condominio. Per accertare eventuali oneri di natura condominiale sono stati presi contatti con l'amministratore "Rag. Panelli Lucia" il quale ha comunicato che l'importo delle spese dovute e non pagate, alla data del 31/12/2019 si attestano in € 970,60, salvo conguaglio.

Non si rilevano diritti demaniali e/o usi civici.

### **Aggiornamento 27/03/2024**

### **Alla data del 21/03/2024 il debito di natura condominiale risulta pari a €160,54, come da dichiarazione dell'amministratore condominiale**

#### **13° QUESITO determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento**

La valutazione dei beni è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).



Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello oggetto di valutazione, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi applicata ad ogni singola caratteristica, ottenendo valori ragguagliati, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il valore di mercato (€/m<sup>2</sup>).

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

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

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

Il valore a m<sup>2</sup> ottenuto per MCA, è stato moltiplicato per la superficie convenzionale commerciale calcolate tramite la superficie lorda, ragguagliata dai coefficienti facendo riferimento alla norma UNI 10750/2005, sostituita dal 01.01.2011 dalla UNI EN 15733/2011.

Per maggior completezza si riportano anche i valori OMI indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, rilevati nel Comune di Prato, riferiti a Civili abitazioni in stato conservativo normale.

**Aggiornamento 27/03/2024**

### **Ricerche di mercato**

Relazione EI 50/2019 – Aggiornamento 2024

12

**IMQ**

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



La successiva tabella riporta i valori unitari di vendita al mq. reperiti da indagini di mercato effettuate presso gli archivi di rilevazione nazionale a solo scopo conoscitivo come sopra indicato.

| VALORI OMI                   |                    |                                                                                                               |                      |
|------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI) |                    |                                                                                                               |                      |
| COMUNE                       | ZONA OMI           | DESCRIZIONE                                                                                                   |                      |
| PRATO                        | D1                 | Periferica/ZONA PERIFERICA NORD-OVEST: CHIESANUOVA - CILIANI - BORGONUOVO - SAN PAOLO - SAN GIUSTO - REGGIANA |                      |
| Tipologia                    | Stato conservativo | Min €/m <sup>2</sup>                                                                                          | Max €/m <sup>2</sup> |
| Abitazioni Civili            | Normale            | 1.500,00                                                                                                      | 1.750,00             |
| VALORI MEDI DI ZONA          |                    |                                                                                                               |                      |
| Min €/m <sup>2</sup>         |                    | Med €/m <sup>2</sup>                                                                                          | Max €/m <sup>2</sup> |
| 1.500,00                     |                    | 1.625,00                                                                                                      | 1.750,00             |

### Calcolo della superficie lorda ragguagliata

Le superfici convenzionali commerciali sono state calcolate tramite la superficie lorda, ragguagliata dai coefficienti, facendo riferimento alla norma UNI 10750/2005, sostituita dal 01.01.2011 dall'UNI EN 15733/2011, derivando una superficie totale di 112,46 m<sup>2</sup>.

| SUPERFICI CONVENZIONALI RAGGUAGLIATE |       |                          |              |                                 |
|--------------------------------------|-------|--------------------------|--------------|---------------------------------|
| DESTINAZIONE                         | PIANO | SUPERICIE m <sup>2</sup> | COEFFICIENTE | SUP.RAGGUAGLIATA m <sup>2</sup> |
| Abitazione                           | T     | 102,63                   | 1,00         | 102,63                          |
| Terrazzi                             | T     | 5,70                     | 0,25         | 1,43                            |
| Garage                               | S1    | 12,00                    | 0,70         | 8,40                            |
| TOTALE                               |       |                          |              | <b>112,46</b>                   |

### Calcolo Valore €/m<sup>2</sup> con MCA

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello oggetto di valutazione, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi applicata ad ogni singola caratteristica, ottenendo valori ragguagliati, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il valore di mercato (€/m<sup>2</sup>).



| MARKET COMPARISON APPROACH                                                        |           |                                                                             |                                                                                   |           |                                                                                                     |                                                                                    |           |                                                                                        |                                                                                     |           |                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COMPARABILE DI CONFRONTO N. 1                                                     |           |                                                                             | COMPARABILE DI CONFRONTO N. 2                                                     |           |                                                                                                     | COMPARABILE DI CONFRONTO N.3                                                       |           |                                                                                        | SUBJECT                                                                             |           |                                                                                                         |
| Fonte Comparables                                                                 |           | Sito internet                                                               | Fonte Comparables                                                                 |           | Sito internet                                                                                       | Fonte Comparables                                                                  |           | Sito internet                                                                          | Descrizione                                                                         |           |                                                                                                         |
| Descrizione                                                                       |           | Appartamento con soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e garage | Descrizione                                                                       |           | Appartamento con soggiorno, cucinotto, tre camere, bagno, ripostiglio, terrazzo, garage e soffitta. | Descrizione                                                                        |           | Appartamento con soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, terrazzo e garage. | Descrizione                                                                         |           | Appartamento, composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, terrazzo e garage |
| Foto / Planimetria                                                                |           |                                                                             | Foto / Planimetria                                                                |           |                                                                                                     | Foto / Planimetria                                                                 |           |                                                                                        | Foto / Planimetria                                                                  |           |                                                                                                         |
|  |           |                                                                             |  |           |                                                                                                     |  |           |                                                                                        |  |           |                                                                                                         |
| COMUNE                                                                            | Prato     |                                                                             | COMUNE                                                                            | Prato     |                                                                                                     | COMUNE                                                                             | Prato     |                                                                                        | COMUNE                                                                              | Prato     |                                                                                                         |
| Località/Zona Superficie Commerciale                                              | San Paolo |                                                                             | Località/Zona Superficie Commerciale                                              | San Paolo |                                                                                                     | Località/Zona Superficie Commerciale                                               | San Paolo |                                                                                        | Località/Zona Superficie Commerciale                                                | San Paolo |                                                                                                         |
| Prezzo di Vendita                                                                 | 110       |                                                                             | Prezzo di Vendita                                                                 | 115       |                                                                                                     | Prezzo di Vendita                                                                  | 100       |                                                                                        | Prezzo di Vendita                                                                   | 112       |                                                                                                         |
| € /m <sup>2</sup>                                                                 | 189.000   |                                                                             | € /m <sup>2</sup>                                                                 | 250.000   |                                                                                                     | € /m <sup>2</sup>                                                                  | 227.000   |                                                                                        | € /m <sup>2</sup>                                                                   | /         |                                                                                                         |
| € /m <sup>2</sup>                                                                 | 1.720     |                                                                             | € /m <sup>2</sup>                                                                 | 2.170     |                                                                                                     | € /m <sup>2</sup>                                                                  | 2.270     |                                                                                        | € /m <sup>2</sup>                                                                   | /         |                                                                                                         |
| DATI COMPARABILE                                                                  |           | % RAGGUAGLIATO                                                              | DATI COMPARABILE                                                                  |           | % RAGGUAGLIATO                                                                                      | DATI COMPARABILE                                                                   |           | % RAGGUAGLIATO                                                                         | DATI SUBJECT                                                                        |           |                                                                                                         |
| Ubicazione                                                                        | Prato     | 0%                                                                          | Ubicazione                                                                        | Prato     | 0%                                                                                                  | Ubicazione                                                                         | Prato     | 0%                                                                                     | Ubicazione                                                                          | Prato     | /                                                                                                       |
| Stato di conservazione                                                            | Medio     | 0%                                                                          | Stato di conservazione                                                            | Ottimo    | -20%                                                                                                | Stato di conservazione                                                             | Ottimo    | -20%                                                                                   | Stato di conservazione                                                              | Medio     | /                                                                                                       |
| Superficie                                                                        | 110       | 0%                                                                          | Superficie                                                                        | 115       | 0%                                                                                                  | Superficie                                                                         | 100       | 0%                                                                                     | Superficie                                                                          | 112       | /                                                                                                       |
| Impianti                                                                          | Presenti  | 0%                                                                          | Impianti                                                                          | Presenti  | 0%                                                                                                  | Impianti                                                                           | Presenti  | 0%                                                                                     | Impianti                                                                            | Presenti  | /                                                                                                       |
| Ascensore                                                                         | SI        | 0%                                                                          | Ascensore                                                                         | SI        | 0%                                                                                                  | Ascensore                                                                          | SI        | 0%                                                                                     | Ascensore                                                                           | SI        | /                                                                                                       |
| n. Servizi igienici                                                               | 1         | 0%                                                                          | n. Servizi igienici                                                               | 1         | 0%                                                                                                  | n. Servizi igienici                                                                | 1         | 0%                                                                                     | n. Servizi igienici                                                                 | 1         | /                                                                                                       |
| Presenza pertinenze                                                               | SI        | 0%                                                                          | Presenza pertinenze                                                               | SI        | 0%                                                                                                  | Presenza pertinenze                                                                | SI        | 0%                                                                                     | Presenza pertinenze                                                                 | SI        | /                                                                                                       |
| Area esterne                                                                      | NO        | 0%                                                                          | Area esterne                                                                      | NO        | 0%                                                                                                  | Area esterne                                                                       | NO        | 0%                                                                                     | Area esterne                                                                        | NO        | /                                                                                                       |
| Sconto prima richiesta                                                            |           | -10%                                                                        | Sconto prima richiesta                                                            |           | -10%                                                                                                | Sconto prima richiesta                                                             |           | -10%                                                                                   | Sconto prima richiesta                                                              | /         | /                                                                                                       |
| Fattore complessiva %                                                             |           | -10%                                                                        | Fattore complessiva %                                                             |           | -30%                                                                                                | Fattore complessiva %                                                              |           | -30%                                                                                   | Valore Mercato                                                                      | 1.550,00  |                                                                                                         |
| € /m <sup>2</sup>                                                                 |           | 1550                                                                        | € /m <sup>2</sup>                                                                 |           | 1520                                                                                                | € /m <sup>2</sup>                                                                  |           | 1590                                                                                   | € /m <sup>2</sup>                                                                   |           |                                                                                                         |
| RAGGUAGLIATO                                                                      |           |                                                                             | RAGGUAGLIATO                                                                      |           |                                                                                                     | RAGGUAGLIATO                                                                       |           |                                                                                        |                                                                                     |           |                                                                                                         |

Il valore di mercato (€/m<sup>2</sup>) ottenuto con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), risulta pari a **1.550,00 €/m<sup>2</sup>**, che moltiplicato per i metri quadri ottenuti dal calcolo della superficie raggugliata, ne deriva il seguente valore.

### Valore di mercato

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



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

| <b>VALORE DI MERCATO IMMOBILE</b> |                         |                     |
|-----------------------------------|-------------------------|---------------------|
| SUPERICIE m <sup>2</sup>          | VALORE €/m <sup>2</sup> | VALORE €            |
| 112,46                            | 1.550,00                | € 174.305,25        |
| <b>VALORE ARROTONDATO</b>         |                         | <b>€ 175.000,00</b> |

| <b>VALORE DI MERCATO Lotto 1 Abitazione</b> |                         |                     |
|---------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| SUPERICIE m <sup>2</sup>                    | VALORE €/m <sup>2</sup> | VALORE €            |
| 104,06                                      | 1.550,00                | € 161.285,25        |
| <b>VALORE ARROTONDATO</b>                   |                         | <b>€ 162.000,00</b> |

| <b>VALORE DI MERCATO Lotto 2 Garage</b> |                         |                    |
|-----------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| SUPERICIE m <sup>2</sup>                | VALORE €/m <sup>2</sup> | VALORE €           |
| 8,40                                    | 1.550,00                | € 13.020,00        |
| <b>VALORE ARROTONDATO</b>               |                         | <b>€ 14.000,00</b> |

Il valore di mercato nella successiva tabella è stato deprezzato delle spese di regolarizzazione dell'immobile e di un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti non rilevabili in fase di sopralluogo o non evidenziati nella presente perizia.

#### Valore finale

| <b>VALORE FINALE IMMOBILE</b>                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| VALORE DI MERCATO                                               | € 175.000,00        |
| DEPREZZAMENTO PER CONFORMITA' EDILIZIA e CATASTALE              | € 3.000,00          |
| DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI -5% | € 8.750,00          |
| <b>VALORE</b>                                                   | <b>€ 163.250,00</b> |
| <b>VALORE FINALE IMMOBILE</b>                                   | <b>€ 163.000,00</b> |



| <b>VALORE FINALE IMMOBILE Lotto 1 Abitazione</b>                |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| VALORE DI MERCATO                                               | € 162.000,00        |
| DEPREZZAMENTO PER CONFORMITA' EDILIZIA e CATASTALE              | € 3.000,00          |
| DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI -5% | € 8.100,00          |
| VALORE                                                          | € 150.900,00        |
| <b>VALORE FINALE IMMOBILE</b>                                   | <b>€ 151.000,00</b> |

| <b>VALORE FINALE IMMOBILE Lotto 2 Garage</b>                    |                    |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|
| VALORE DI MERCATO                                               | € 14.000,00        |
| DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI -5% | € 700,00           |
| VALORE                                                          | € 13.300,00        |
| <b>VALORE FINALE IMMOBILE</b>                                   | <b>€ 13.300,00</b> |

### **CALCOLO VALORE USUFRUTTO**

Per il calcolo del valore dell'usufrutto, si riporta la tabella con le percentuali di calcolo, ai fini fiscali, dell'USUFRUTTO e della NUDA PROPRIETÀ, in vigore dal 1° gennaio 2024, a seguito dell'intervenuta variazione del tasso legale di interessi (passato dal 5% al 2,5%) giusta decreto Ministero dell'Economia e Finanze 29 novembre 2023 (pubblicato nella G.U. n. 288 dell'11 dicembre 2023), percentuali calcolate avuto riguardo al prospetto dei coefficienti approvato con decreto Ministero dell'Economia e Finanze 21 dicembre 2023 (pubblicato in G.U. n. 302 del 29 dicembre 2023).

Nella Tabella, in relazione alle fasce di età dell'USUFRUTTUARIO (anni già compiuti), vengono riportate le percentuali, rispetto al valore della piena proprietà, da riferire rispettivamente all'usufrutto ed alla nuda proprietà (esempio: usufruttuario anni 62 compiuti; valore piena proprietà €. 100.000,00; valore usufrutto 55%= €. 55.000,00.; valore nuda proprietà 45%=€. 45.000,00). Dette percentuali sono rimaste invariate (nonostante la modifica del tasso legale e dei coefficienti) rispetto a quelle in vigore nel 2023.



| <i>Età usufruttuario</i> | <i>Valore usufrutto</i> | <i>Valore nuda proprietà</i> |
|--------------------------|-------------------------|------------------------------|
| da 0 a 20                | 95%                     | 5%                           |
| da 21 a 30               | 90%                     | 10%                          |
| da 31 a 40               | 85%                     | 15%                          |
| da 41 a 45               | 80%                     | 20%                          |
| da 46 a 50               | 75%                     | 25%                          |
| da 51 a 53               | 70%                     | 30%                          |
| da 54 a 56               | 65%                     | 35%                          |
| da 57 a 60               | 60%                     | 40%                          |
| da 61 a 63               | 55%                     | 45%                          |
| da 64 a 66               | 50%                     | 50%                          |
| da 67 a 69               | 45%                     | 55%                          |
| da 70 a 72               | 40%                     | 60%                          |
| da 73 a 75               | 35%                     | 65%                          |
| da 76 a 78               | 30%                     | 70%                          |
| da 79 a 82               | 25%                     | 75%                          |
| da 83 a 86               | 20%                     | 80%                          |
| da 87 a 92               | 15%                     | 85%                          |
| da 93 a 99               | 10%                     | 90%                          |
| Oltre                    | non previsto            | non previsto                 |

Considerando la data di nascita dell'esecutato, ricadendo a cavallo di due spazi temporali, l'usufrutto è stato calcolato sia nello scaglione 61-63 e quindi fino al 30/07/2024, che 64-66 a partire dal 31/07/2024, generando i seguenti valori:

| <b>CALCOLO VALORE USUFRUTTO e NUDA PROPRIETA' FINO AL 30/07/2024</b> |                     |                    |                    |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| DESTINAZIONE                                                         | VALORE IMMOBILE     | USUFRUTTO 55%      | NUDA PROP. 45%     |
| Abitazione                                                           | 151.000,00 €        | 83.050,00 €        | 67.950,00 €        |
| Garage                                                               | 13.300,00 €         | 7.315,00 €         | 5.985,00 €         |
| <b>TOTALE</b>                                                        | <b>164.300,00 €</b> | <b>90.365,00 €</b> | <b>73.935,00 €</b> |



| CALCOLO VALORE USUFRUTTO e NUDA PROPRIETA' DAL 31/07/2024 |                     |                    |                    |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| DESTINAZIONE                                              | VALORE IMMOBILE     | USUFRUTTO 50%      | NUDA PROP. 50%     |
| Abitazione                                                | 151.000,00 €        | 75.500,00 €        | 75.500,00 €        |
| Garage                                                    | 13.300,00 €         | 6.650,00 €         | 6.650,00 €         |
| <b>TOTALE</b>                                             | <b>164.300,00 €</b> | <b>82.150,00 €</b> | <b>82.150,00 €</b> |

Pertanto il valore dell'immobile definito con il metodo MCA e deprezzato come sopra meglio evidenziato e descritto, si definisce come segue:

**INTERA PROPRIETA'**

**VALORE FINALE BASE ASTA Lotto 1 Abitazione**

**€ 151.000,00 (Centocinquantunomila,00)**

**VALORE FINALE BASE ASTA Lotto 2 Garage**

**€ 13.300,00 (Tredicimilatrecento,00)**

**USUFRUTTO 55% (FINO AL 30/07/2024)**

**VALORE FINALE BASE ASTA Lotto 1 Abitazione**

**€ 83.050,00 (Ottantatrecinquantamila,00)**

**VALORE FINALE BASE ASTA Lotto 2 Garage**

**€ 7.050,00 (Settemilacinquanta,00)**

**USUFRUTTO 50% (FINO DAL 31/07/2024)**

**VALORE FINALE BASE ASTA Lotto 1 Abitazione**

**€ 75.500,00 (Settantacinqueecinquacento,00)**

**VALORE FINALE BASE ASTA Lotto 2 Garage**

**€ 6.650,00 (Seimilaseicentocinquanta,00)**



## **CONCLUSIONI**

La presente è stata redatta come da incarico assegnato, rispondendo ai quesiti ed allegando la documentazione richiesta e ad essi relativa.

Prato 18/04/2024

**Geom. Massimo Seghetti**



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

