

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO  
PROCEDURE FALLIMENTARI E CONCORDSUALI**

**CONCORDATO PREVENTIVO RG N.7 E RG N.11 DEL 2017  
(EX PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RG N.176/2011)**

debitori:

**Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXX**

promossa da

**Banca Nazionale del Lavoro**

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Stefania Bruno

**Aggiornamento Perizia di Stima del 2011**

**Prato 29 febbraio 2024**

## Indice generale

Indice generale .....	2
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO .....	3
PREMESSA .....	3
SOPRALLUOGO E CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE .....	3
VERIFICHE IPOTECARIE.....	5
Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile.....	5
Elenco delle trascrizioni di pignoramenti .....	6
<i>Dati catastali e confini:</i> .....	6
UTILIZZAZIONE PREVISTA DALL'ATTUALE .....	7
STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE .....	7
LEGITTIMITA' EDILIZIA .....	8
STIMA .....	8
Valore dell'immobile .....	9
CONCLUSIONI .....	10
ALLEGATI:.....	11
1) documentazione fotografica; .....	11
2) visura catastale storica; .....	11
3) visura nominativa ipotecaria; .....	11

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### PREMESSA

Premesso che la sottoscritta, in data 14 novembre 2023, riceveva una mail pec da parte del Liquidatore Dott. Andrea Biancalani, con la quale veniva messa a conoscenza che l'immobile, di cui aveva redatto la perizia di stima nel maggio del 2012, è attualmente oggetto di due procedure di sovraindebitamento presso il Tribunale di Prato con numero di RG n. 7/2017 e R.G. n.11/2017 e che la G.D. aveva disposto, con provvedimento del 12 novembre 2023, che il perito stimatore nominato nella procedura esecutiva provvedesse ad aggiornare *"la relazione, verificando in particolare l'attuale situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, nonché quella ipotecaria e catastale e ..... ove necessario, il valore di stima dell'immobile"*.

Tutto ciò premesso, prima di effettuare le verifiche richieste (urbanistica, catastale ecc) e considerato che la perizia è stata redatta circa dieci anni fa, la sottoscritta ha ritenuto necessario effettuare un nuovo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima per una verifica sullo stato dei luoghi.

### SOPRALLUOGO E CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, posto in via Ciulli 103 a Prato, è avvenuto in data 1 dicembre 2023 alle ore 15.00 alla presenza del debitore XXXXXXXX.

In quella data si è potuto constatare che l'immobile ha subito, in questo decennio, un notevole degrado, aggravato anche dal recentissimo fenomeno alluvionale del 2 novembre 2023, che ha interessato sia il resede esterno che il piano terreno dell'immobile.

In sostanza, sulla base delle tracce di fango rilevate, si è potuto accertare che l'acqua, proveniente dall'esondazione dei canali limitrofi, ha invaso sia il resede esterno che la porzione dell'immobile situata la piano terreno, comportando il distacco di alcune porzioni di pavimentazione esterna e la risalita per capillarità lungo le murature sia interne che esterne del fabbricato a quel piano (All.1 Foto n.3-3a). Tuttavia non è solo questa la causa primaria del progressivo degrado riscontrato nell'immobile durante il sopralluogo del 1 dicembre, ma è emersa con evidenza, come causa

**Arch. Sandra Fimiani**

4

concomitante, una totale mancanza di manutenzione ordinaria del fabbricato in quest'ultimo decennio.

Si evidenzia in particolare che:

- le murature al piano terreno, sia internamente (All.1 Foto 9-9b-10.) che esternamente (All.1 Foto n.1-2-3-3a), mostrano la presenza di umidità di risalita con macchie, fenomeni di efflorescenza, sfogliatura e distacchi di intonaco;
- nel soggiorno si è rilevata la presenza di fessurazioni verticali nella muratura perimetrale da analizzare (All.1 Foto n.3);
- le pavimentazioni, le cordonature ed i battiscopa dei marciapiedi perimetrali al fabbricato si presentano in cattive condizioni di conservazione con distacchi parziali (All.1 Foto n 3°-3b-4);
- il bagno con vasca al piano superiore è sicuramente inagibile per presumibile intasamento delle tubazioni di scarico. Le tracce di fango sul pavimento ed uno sgradevole odore segnalano una totale mancanza di manutenzione ( All.1 Foto n.18);
- la terrazza loggiata al primo piano si presenta in uno stato di conservazione notevolmente peggiorato rispetto al primo sopralluogo, risultando attualmente inagibile. Vi è un forte accumulo di fango sulla pavimentazione con ristagno l'acqua, che determina risalita d'acqua lungo le murature adiacenti con fenomeni di distacco e fessurazione dell'intonaco, il tutto presumibilmente procurato dall'otturazione dei canali di scarico della terrazza (All.1 Foto n.23-24-25-26);
- alcuni ambienti (bagno, camere con esposizione nord) presentano condensa sulle pareti verticali e sui soffitti con formazione di muffe (All.1 Foto n.17-19-22-27);
- le persiane alla fiorentina, di cui non è più stata fatta la manutenzione, risultano attualmente prive di verniciature di protezione e quindi esposte al degrado meteorico.

Quanto rilevato è presupposto necessario per una nuova valutazione dell'immobile aggiornata alle sue attuali condizioni di conservazione, che potrebbero inoltre progressivamente aggravarsi in maniera più diffusa, in quanto il sopralluogo è stato effettuato a ridosso del fenomeno alluvionale, quando le parti edilizie non erano del tutto asciutte.

## VERIFICHE IPOTECARIE

Si è successivamente proceduto ad una nuova verifica ipotecaria nominativa effettuata in data 24 febbraio 2024 , dalla quale risultano le stesse trascrizioni pregiudizievoli rilevate in sede di perizia di stima

### Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile

- tipo: **Ipoteca Volontaria** nascente da atto di mutuo Not. Nardone Francesco  
iscritta in data: **13 aprile 1999**  
su istanza di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede in Roma  
al numero particolare: **937**  
a garanzia di un credito di: lire 120.00.000  
debitori: sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- **tipo: Ipoteca Volontaria** nascente da atto di mutuo Not. Nardone Francesco  
iscritta in data: **28 gennaio 2000**  
su istanza di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede in Roma  
al numero particolare: **211**  
a garanzia di un credito di: lire 100.00.000  
debitori: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- **tipo: Ipoteca Volontaria** nascente da atto di mutuo Not. La Gamba Giuseppe  
iscritta in data: **5 aprile 2006**  
su istanza di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede in Roma  
al numero particolare: **1571**  
a garanzia di un credito di: euro 85.000,00  
debitori: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- **tipo: Ipoteca Legale** nascente da ruolo esattoriale n.103033/136 del 29/12/2009  
iscritta in data: **30 dicembre 2009**  
su istanza di: **EQUITALIA CERIT S.p.A.** con sede in Firenze  
al numero particolare: **2922**  
a garanzia di un credito di: euro 37.930,42  
debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- **tipo: Ipoteca Legale** nascente da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Pistoia  
iscritta in data: **31 marzo 2011**  
su istanza di: **BANCA DI PISTOIA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA**  
con sede in Pistoia  
al numero particolare: **720**  
a garanzia di un credito di: euro 11.388,21  
debitori: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Elenco delle trascrizioni di pignoramenti**

**Trascrizione di pignoramento:**

iscritta in data: **8 luglio 2011**

su istanza di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede in Roma

al numero particolare: **4743**

debitori: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

**Dati catastali e confini:**

Anche la visura catastale aggiornata evidenzia la conformità con quanto rilevato in sede di perizia L'immobile e' censito al N.C.E.U. Del Comune di Prato l'immobile è censito al **Fg. 34, part. 204, sub. 502, cat. A/2, classe 5, consistenza 11,5 vani, rendita catastale Euro 1.544,21** (All.2 – Visure catastali).

Detta particella nasce dalla soppressione dell'immobile indicato con scheda n.217591 del 1986, giusta variazione del 3/2/98 n. A00482.1/1998 per ampliamento e ristrutturazione.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione che per quanto riguarda la presenza di un divisorio fra il vano scala e la mansarda al piano secondo.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALL'ATTUALE  
STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE



L'immobile, in riferimento agli attuali strumenti urbanistici vigenti, ricade in area:

UTOE: 5

- Zona Omogenea B

- Disciplina dei suoli: urbano;

- Paesaggi urbani: TSL.1 di formazione lineare con diramazioni TSL.1.1 e i tessuti lineari con fronte continuo penetrabile TSL.2, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti". All'interno di tali tessuti l'edificato classificato quale storico/storicizzato è individuato da apposita campitura. Le aree residue di tali tessuti sono, invece, ascrivibili ad edificato di recente formazione (Tipo di intervento edilizio consentito è MO, MS, RRC, RIC, RF, DSR)

## LEGITTIMITA' EDILIZIA

Dal punto di vista della legittimità edilizia il sopralluogo ha evidenziato che non sono state realizzate opere edilizie nell'ultimo decennio, pertanto si conferma quanto già rilevato al quesito 6 della Perizia del 2012 .

### STIMA

Di seguito si riporta la nuova valutazione di stima a seguito di quanto accertato durante il sopralluogo effettuato in data 1 dicembre 2023 e considerati gli attuali valori di mercato.

**La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo** anche se ci si riferisce alla superficie in metri quadri calcolata ai sensi dell'All.C al Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene. Il valore più probabile è il più frequente nel campione dei prezzi assunto a riferimento di stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata tramite operatori del mercato e consultando pubblicazioni su quotidiani locali recenti. Per quanto riguarda altre fonti informative indirette si è consultato: *l'Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle finanze – Dipartimento del territorio I semestre 2023 – GEOPOL*, che fornisce a Prato, nella zona OMI E4 - Suburbana/LE FRAZIONI AD OVEST: GALCIANA - SAN IPPOLITO - NARNALI - VIACCIA - MALISETI come valori meramente indicativi per la tipologia Abitazioni civili, con uno stato conservativo normale, un valore di mercato individuato nella fascia da €/mq 1.750,00 a €/mq 2.050,00. Da una ricerca effettuata tramite operatori del mercato immobiliare e tramite siti di vendita online (Immobiliare.it, Idealista ecc) si è potuto accertare che la fascia di prezzo per un appartamento di analoga tipologia e stato di conservazione normale in quella zona si attesta sui €/mq 1.700,00 – 1.800,00.

Pertanto in considerazione delle precedenti rilevazioni sui prezzi di mercato, dell'attuale situazione del mercato immobiliare e delle **caratteristiche che rendono l'immobile appetibile** quali: la luminosità, la tipologia a villetta, la ventilazione trasversale, la presenza di due terrazze, di tre bagni e di un resede esterno; considerate inoltre le **caratteristiche che invece non lo rendono particolarmente appetibile** quali: il cattivo stato di conservazione dell'appartamento dovuto all'assenza di manutenzione ordinaria ed al recente fenomeno alluvionale; la collocazione in area periferica e non particolarmente ben collegata (circa 30 minuti per raggiungere il centro città con i mezzi pubblici), la presenza di un resede esterno a comune con altre due



**Arch. Sandra Fimiani**

**9**

unità abitative, la collocazione in area a Pericolosità per alluvioni poco frequenti, elevata, da alluvione media. Tutto ciò premesso, la sottoscritta CTU ha effettuato la stima partendo dal valore medio di 1.700,00 €/mq per immobili con stato di conservazione normale e con una media di n.4 vani, su cui ha operato una riduzione del prezzo dovuta all'ampia superficie commerciale, da cui discende un prezzo medio pari a 1.400,00€/mq, cui ha detratto i costi per le spese necessarie per una ristrutturazione/manutenzione di tipo leggero, stimate in 250,00 €/mq e calcolate sulla superficie netta dell'appartamento pari a 232 mq ed i costi di ripristino forfetariamente stimati in 5.000,00 €.

Pertanto in considerazione delle precedenti rilevazione sui prezzi di mercato, dell'attuale situazione del mercato immobiliare in cui le compravendite hanno subito una notevole contrazione la sottoscritta CTU ritiene di attribuire i seguenti valori unitari al mq di superficie commerciale:

### **Valore dell'immobile**

#### **LOTTO UNICO**

Descrizione: In Comune di Prato, località Narnali, Via Lorenzo Ciulli n.103 a Prato.

– L'immobile è un appartamento per civile abitazione terra-tetto, all'interno di un complesso costituito da due unità immobiliari, su tre piani fuori terra con ingresso indipendente e resede esclusivo ed è costituito al piano terreno da ingresso con zona pranzo rialzata, soggiorno, studio, cucina con ripostiglio, bagno e lavanderia esterna; al primo piano da tre camere, di cui una con guardaroba, due bagni e due terrazze a livello di cui una con loggia; al secondo da una mansarda. Vi è annesso un resede ed una tettoia a comune con la proprietà confinante.

Superficie commerciale: **mq. 299 ,00.**

Diritti: piena proprietà degli esecutati per la quota di ½ ciascuno

Dati catastali: Comune di Prato – Catasto dei Fabbricati al Foglio 34, part. 204, sub. 502, cat. A/2, classe 5, consistenza 11,5 vani, rendita catastale Euro 1.544,21 (All.2 – Visure catastali).

Confini: parti comuni, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo se altri.

**Arch. Sandra Fimiani**  
**10**

**UNICO LOTTO:**

Appartamento terra-tetto su tre piani		
Valore normale: 299,00 x Euro 1.400,00	= Euro	418.600,00
Decurtazione per spese rimozione infisso provvisorio posto a chiusura, della tettoia a comune e spese per difformità interne (aggiornate)	= Euro	5.000,00
Decurtazione per opere di manutenzione ordinaria 250 €/mq	= Euro	58.000,00
<b>TOTALE:</b>	= Euro	<b>355.600,00</b>

**PREZZO BASE** (arrotondato): **EURO: €355.000,00** (*euro trecentocinquantacinquemila/00*)

## CONCLUSIONI

Ritenendo di aver dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed aver risposto in maniera esauriente al quesito del G.E., augurandosi di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto C.T.U. si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Prato , 29 febbraio 2024

Il Consulente Tecnico

arch. Sandra Fimiani

**Arch. Sandra Fimiani**  
**11**

ALLEGATI:

- 1) documentazione fotografica;
- 2) visura catastale storica;
- 3) visura nominativa ipotecaria;