

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E. n. 65/2021  
COMPLESSO VIA DEL TREBBIO ALLA BARDENA  
N.C. XX**

**Giudice: Dott. Enrico CAPANNA  
Perito stimatore: Arch. Carlos Gustavo LOGGIA**



**Creditore procedente: YODA SPV S.r.l.  
Debitore esecutato: XXXXXXXX  
XXXXXXXX**

**RELAZIONE TECNICA COMPRAVENDITA**





## Sommario

Premessa .....	4
Oggetto dell’incarico .....	4
Descrizione degli immobili .....	4
Servitù attive .....	5
Identificazione catastale e confini.....	6
Identificazione proprietà.....	7
Continuità delle trascrizioni ultraventennale.....	7
Gravami .....	12
Accertamento della descrizione contenuta nel pignoramento ....	12
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente.....	13
Pericolosità idraulica, battente idraulico .....	14
Conformità edilizia e urbanistica .....	14
Conformità impianti tecnologici .....	15
Certificato di collaudo opere strutturali.....	17
Allacci alle reti di distribuzione energetica, gas e acqua potabile	17
Smaltimento liquami.....	18
Certificato di abitabilità.....	18
Attestato di prestazione energetica APE.....	18
Quadro riepilogativo conformità .....	18
Diritto di occupazione degli immobili .....	19
Stima valore di mercato e lotti di vendita.....	21
Riepilogo lotti di vendita .....	30
ELENCO ALLEGATI.....	33



## Premessa

Il sottoscritto architetto Carlos Gustavo LOGGIA, iscritto all'ordine degli architetti e p.p.c. della provincia di Prato al n. 495, nato in ARGENTINA (EE) il 14 giugno 1973, libero professionista con studio in PRATO in via della STUFA n.c. 19, in data 24-11-2021 ha ricevuto l'incarico dal Giudice Dott. Enrico CAPANNI del TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO – SEZIONE UNICA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI per la richiesta di redigere la presente relazione tecnica e di predisporre la documentazione necessaria per la vendita ex art. 568 C.P.C. del complesso immobiliare sito in PRATO in via del Trebbio alla Bardena n.c. XX.

### NOTE DEL PERITO STIMATORE:

Con il testo in colore blu sono riportate le note integrative richieste dal giudice con verbale di causa R.G. n. 980/2023 nell'udienza del 05/12/2023.

## Oggetto dell'incarico

Il sottoscritto acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato e accertata l'attuale proprietà degli immobili, ha effettuato il sopralluogo nei luoghi di causa in data 11-01-2022 alle ore 11:30 alla presenza del custode IS.VEG. S.r.l. di Prato nominato dal giudice e previo accertamento della documentazione ha verificato la situazione ipotecaria degli stessi, ovvero la loro piena commerciabilità tramite gli accertamenti previsti dalla *due diligence* di prassi.

## Descrizione degli immobili

Trattasi di complesso immobiliare posto in via del Trebbio alla Bardena n.c. XX a PRATO, con accesso dalla citata via attraverso resede privato a comune di n. 3 appartamenti per abitazione oltre a deposito esterno che sono entrambi oggetto di pignoramento. Gli appartamenti sono così ubicati: via del Trebbio alla Bardena n.c. XX al piano T; via del Trebbio alla Bardena n.c. XX al piano 1 e al n.c. XX al piano 1-2, quest'ultimi collegati al resede tramite scala esterna e disimpegno a comune. Nel resede è presente un deposito in muratura, del tutto autonomo dal fabbricato principale, un pozzo artesiano e una pompa di sollevamento per l'approvvigionamento idrico. Gli appartamenti sono così descrivibili:



- Appartamento n. 1) ubicato al n.c. XX piano T, ha ingresso indipendente ed è composto da n. 5 vani principali oltre accessori: cucina-pranzo, soggiorno e n. 3 camere oltre bagno, lavanderia, ripostiglio e disimpegno, per una superficie calpestabile di 105 mq;
- Appartamento n. 2) ubicato al n.c. XX piano 1, ha ingresso da scala e disimpegno a comune, è composto da n. 2 vani principali oltre accessori: cucina-pranzo, n. 1 camera oltre bagno, disimpegno e veranda, per una superficie calpestabile pari a 48 mq;
- Appartamento n. 3) ubicato al n.c. XX piano 1-2, ha ingresso da scala e disimpegno a comune, è composto da n. 3 vani principali oltre accessori: cucina-pranzo, n. 2 camere oltre bagno, disimpegno con scala interna che collega la soffitta, per una superficie calpestabile pari a 85 mq;
- Deposito esterno, ubicato al n.c. XX piano T di superficie calpestabile pari a 26 mq;
- Resede a comune di superficie circa 934 mq;

**NOTE DEL PERITO STIMATORE:**

Al momento delle operazioni peritali non sussiste alcun condominio stante la proprietà in comunione ereditaria del debitore esecutato e della terza esecutata, osservando che la sua indicazione è meramente eventuale alla luce di quelli che possono essere gli sviluppi della procedura.

**Servitù attive**

Il complesso include un resede privato di superficie 934 mq circa a comune fra gli appartamenti. Al confine sul lato ovest con la proprietà adiacente XXXXXXXXXXXX è presente un pozzo artesiano e una pompa di sollevamento per l'approvvigionamento idrico che sono a comune, sia degli appartamenti oggetto di pignoramento che della proprietà adiacente XXXXXXXXXXXX. Come risultante dalle servitù indicate in atti i due resedi sono reciprocamente gravati da servitù di installazione oltre che di passo per accedere ai manufatti.



## Identificazione catastale e confini

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Appartamento n. 1) identificato al N.C.E.U. Comune di PRATO, **foglio 55 particella 97 sub. 501**, Rendita euro 635,24, categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani, Totale 150 mq escluse aree scoperte *derivante da VARIAZIONE del 12/12/2003 Pratica n. PO0111332 in atti dal 12/12/2003 per AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4640.1/2003) e soppressione delle u.i. foglio 55 particella 97 sub. 2 e sub. 4 e foglio 55 particella 567*. Particelle corrispondenti al catasto terreni foglio 55 mappale 97;
- Appartamento n. 2) identificato al N.C.E.U. Comune di PRATO, **foglio 55 particella 97 sub. 508**, Rendita euro 472,56, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 3 vani, Totale 60 mq escluse aree scoperte, *derivante da AMPLIAMENTO del 23/11/2007 Pratica n. PO0126405 in atti dal 23/11/2007 per AMPLIAMENTO (n. 5282.1/2007) e soppressione della u.i. foglio 55 particella 97 sub. 505, a sua volta derivante dalla soppressione della u.i. foglio 55 particella 97 sub. 502 per VARIAZIONE del 12/12/2003 Pratica n. PO0111332 in atti dal 12/12/2003 per AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4640.1/2003) e soppressione delle u.i. foglio 55 particella 97 sub. 2 e sub. 4 e foglio 55 particella 567*. Particelle corrispondenti al catasto terreni foglio 55 mappale 97;
- Appartamento n. 3) identificato al N.C.E.U. Comune di PRATO, **foglio 55 particella 97 sub. 506**, Rendita euro 630,08, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 4 vani, Totale 89 mq escluse aree scoperte, *derivante da VARIAZIONE del 16/07/2007 Pratica n. PO0082455 in atti dal 16/07/2007 per DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 3348.1/2007) e soppressione della u.i. foglio 55 particella 97 sub. 502, a sua volta derivante dalla soppressione delle u.i. foglio 55 particella 97 sub. 2 e sub. 4 e foglio 55 particella 567*. Particelle corrispondenti al catasto terreni foglio 55 mappale 97;
- Deposito esterno, identificato al N.C.E.U. Comune di PRATO, **foglio 55 particella 569 sub. 2**, Rendita euro 139,44, categoria C/2, Classe 8, Consistenza 27 mq, Superficie totale 33 mq, *derivante da soppressione delle*



*u.i. foglio 55 particella 97 sub. 2 e sub. 4 e foglio 55 particella 567. Particelle corrispondenti al catasto terreni foglio 55 mappale 569;*

#### CONFINI:

il complesso confina a nord con la via del Trebbio alla Bardena; a est con terreno proprietà XXXXXXXXXXXX e altri eredi meglio identificata al catasto terreni di Prato al foglio 55 mappale 99; a sud con terreno proprietà XXXXXXXXXXXX foglio 55 mappale 901; a ovest con altra u.i. proprietà XXXXXXXXXXXX meglio identificata al catasto fabbricati di Prato al foglio 55 particelle 569 sub. 500, 719 e 720.

### Identificazione proprietà

Appartamento n. 1), n. 2), n. 3) e deposito intestati a: XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2; XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno. Pervenuto giusto atto per causa di morte ed accettazione espressa di eredità atto giudiziario n. 112/2021 del 14/01/2021 pubblico ufficiale Tribunale di PRATO c.f. 84009670484, successione legale data morte 12/07/2016. Accettazione dell'eredità del padre XXXXXXXXXXXX da parte dei figli XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX **e rinuncia all'eredità da parte della coniuge XXXXXXXXXXXX, moglie del de cuius XXXXXXXXXXXX;**

7

### Continuità delle trascrizioni ultraventennale

Il sottoscritto ha verificato la continuità delle trascrizioni ultraventennali, e per darne evidenza ha estratto presso il notaio dott. Giuseppe PETRINA di Firenze copia autenticata dell'atto di compravendita repertorio n. 71034 raccolta n. 2291, a favore di XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, rispettivamente per 1/2 di proprietà ciascuno, contro XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX 1/1 di piena proprietà, atto trascritto presso la conservatoria dei registri immobili di PRATO il 30/07/1984 con n. 4430 che si allega alla presente relazione, delle seguenti unità negoziali: immobile n. 1) Comune G999 – PRATO (PO) – N.C.E.U. Foglio 55 Particella 97 Sub.



506 A2 – Abitazione di tipo civile consistenza 4 vani; immobile 2) Comune G999 – PRATO (PO) – N.C.E.U. Foglio 55 Particella 97 Sub. 501 A3 – Abitazione di tipo economico consistenza 6 vani; immobile 3) Comune G999 – PRATO (PO) – N.C.E.U. Foglio 55 Particella 569 Sub. 2 C2 – magazzini e locali di deposito consistenza 27 mq; immobile 4) Comune G999 – PRATO (PO) – N.C.E.U. Foglio 55 Particella 97 Sub. 508 A2 – Abitazione di tipo civile consistenza 3 vani. Tramite Ispezione ipotecaria telematica n. T78077 del 18/02/2022 presso la Conservatoria di PRATO è stato estratto elenco formalità in atti a nome di XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX con note di trascrizioni e iscrizioni così composto:

1. NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/07/1984 - Registro Particolare 4430 Registro Generale 5926 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. SOGGETTO ACQUIRENTE;
2. NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/12/1996 - Registro Particolare 6284 Registro Generale 10748 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 90/559 del 27/09/1996 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Immobili siti in PRATO(PO);
3. NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2006 - Registro Particolare 3582 Registro Generale 13105 Pubblico ufficiale DI BELLA PLACIDO Repertorio 105979/4367 del 01/08/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in PRATO(PO). SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA; ISCRIZIONE CONTRO del 10/09/2007 - Registro Particolare 4047 Registro Generale 14278 Pubblico ufficiale DI BELLA PLACIDO Repertorio 106773/4576 del 07/09/2007. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in PRATO(PO). SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA;
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/06/2018 - Registro Particolare 4604 Registro Generale 6510 Pubblico ufficiale PRATO Repertorio 1118/9990 del 12/07/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Immobili siti in PRATO(PO);
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2021 - Registro Particolare 986 Registro Generale 1443 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 112/2021 del 14/01/2021.





ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI  
EREDITA'. Immobili siti in PRATO(PO);

Tramite **Ispezione ipotecaria telematica n. T275176 del 27/12/2023**  
presso la Conservatoria di PRATO è stato estratto elenco formalità  
in atti a nome di XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX con note di  
trascrizioni e iscrizioni così composto:

1. NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/12/1996 - Registro Particolare 6284 Registro Generale 10748 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 90/559 del 27/09/1996 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Immobili siti in PRATO(PO);
2. NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO del 15/02/2006 – Registro Particolare 635 Registro Generale 2313 Pubblico ufficiale GEST LINE S.p.a. Repertorio 111461/136 del 09/02/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01. Immobili siti in PRATO(PO). SOGGETTO DEBITORE;
3. NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2006 - Registro Particolare 3582 Registro Generale 13105 Pubblico ufficiale DI BELLA PLACIDO Repertorio 105979/4367 del 01/08/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in PRATO(PO). SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA; ISCRIZIONE CONTRO del 10/09/2007 - Registro Particolare 4047 Registro Generale 14278 Pubblico ufficiale DI BELLA PLACIDO Repertorio 106773/4576 del 07/09/2007. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in PRATO(PO). SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA;
4. ISCRIZIONE CONTRO del 10/09/2007 - Registro Particolare 4047 Registro Generale 14278. Pubblico ufficiale DI BELLA PLACIDO Repertorio 106773/4576 del 07/09/2007. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in PRATO(PO). SOGGETTO DEBITORE;
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/06/2018 - Registro Particolare 4604 Registro Generale 6510. Pubblico ufficiale PRATO Repertorio 1118/9990 del 12/07/2017. ATTO PER



CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE. Immobili siti in PRATO(PO);

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2021 - Registro Particolare 986 Registro Generale 1443 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 112/2021 del 14/01/2021. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'. Immobili siti in PRATO (PO);
7. **TRASCRIZIONE CONTRO del 04/06/2021 – Registro Particolare ufficiale 4483 Registro Generale 6826. UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO Repertorio 652/2021 del 12/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in PRATO (PO);**
8. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 16/03/2023 - Registro Particolare 2108 Registro Generale 2996 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 65/2021 del 10/02/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE. Immobili siti in PRATO (PO);**
9. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/05/2023 - Registro Particolare 4327 Registro Generale 6080 Pubblico ufficiale DI BELLA PLACIDO Repertorio 106773 del 07/09/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'. Immobili siti in PRATO (PO);**

10

Tramite Ispezione **Ispezione ipotecaria telematica n. T275564 del 27/12/2023** presso la Conservatoria di PRATO è stato estratto elenco formalità in atti a nome di XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX con note di trascrizioni e iscrizioni così composto:

1. NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/12/1996 - Registro Particolare 6284 Registro Generale 10748 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 90/559 del 27/09/1996 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Immobili siti in PRATO(PO);
2. NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2006 - Registro Particolare 3582 Registro Generale 13105 Pubblico ufficiale DI BELLA PLACIDO Repertorio 105979/4367 del 01/08/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in PRATO(PO). SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA;



ISCRIZIONE CONTRO del 10/09/2007 - Registro Particolare 4047 Registro Generale 14278 Pubblico ufficiale DI BELLA PLACIDO Repertorio 106773/4576 del 07/09/2007. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in PRATO(PO). SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA;

**3. ISCRIZIONE CONTRO del 10/09/2007 - Registro Particolare 4047 Registro Generale 14278. Pubblico ufficiale DI BELLA PLACIDO Repertorio 106773/4576 del 07/09/2007. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in PRATO(PO). SOGGETTO DEBITORE;**

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/06/2018 - Registro Particolare 4604 Registro Generale 6510. Pubblico ufficiale PRATO Repertorio 1118/9990 del 12/07/2017. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Immobili siti in PRATO(PO);

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2021 - Registro Particolare 986 Registro Generale 1443 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 112/2021 del 14/01/2021. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'. Immobili siti in PRATO (PO);

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/06/2021 – Registro Particolare ufficiale. UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO Repertorio 652/2021 del 12/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in PRATO (PO);

**7. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 16/03/2023 - Registro Particolare 2108 Registro Generale 2996 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 65/2021 del 10/02/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE. Immobili siti in PRATO (PO);**

**8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/05/2023 - Registro Particolare 4327 Registro Generale 6080 Pubblico ufficiale DI BELLA PLACIDO Repertorio 106773 del 07/09/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'. Immobili siti in PRATO (PO);**



**NOTE DEL PERITO STIMATORE:**

Il sottoscritto ritiene **soddisfatta la verifica** delle continuità delle trascrizioni ultraventennale.

## Gravami

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 16/03/2023 – Registro Particolare 2108 Registro Generale 2996. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 65/2021 del 10/02/2023 DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE. Immobili siti in PRATO (PO);**
2. **TRASCRIZIONE CONTRO del 04/06/2021 – Registro Particolare ufficiale 4483 Registro Generale 6826. UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO Repertorio 652/2021 del 12/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in PRATO (PO);**
3. **ISCRIZIONE CONTRO del 10/09/2007 - Registro Particolare 4047 Registro Generale 14278. Pubblico ufficiale DI BELLA PLACIDO Repertorio 106773/4576 del 07/09/2007. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in PRATO(PO). SOGGETTO DEBITORE;**

12

## Accertamento della descrizione contenuta nel pignoramento

A seguito della toponomastica errata riportata in atti della conservatoria relativi all'appartamento 1) al piano Terra rappresentato al N.C.E.U. F. 55 P. 97 Sub. 501 e al deposito al F. 55 P. 569 Sub.2, nell'atto di pignoramento degli immobili si osservano le seguenti inesattezze:

INDIRIZZO CATASTALE DEI BENI:

- Appartamento n. 1) foglio 55 particella 97 sub. 501 **viene erroneamente** ubicato all'indirizzo in via Argine della Bardena n. 25 piano T e non giustamente in via del Trebbio alla Bardena n. 25 piano T;
- Deposito esterno, foglio 55 particella 569 sub. 2 **viene erroneamente** ubicato all'indirizzo in in via Argine della Bardena n. 25 piano T e non giustamente in via del Trebbio



alla Bardena n. 25 piano T.

INTESTAZIONE CATASTALE DEI BENI:

Appartamento n. 1), n. 2), n. 3) e Deposito intestati a:

- XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 7/18; XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 7/18; XXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la **quota di 2/9 di piena proprietà** osservando che la stessa come riportato nel quadro D della nota di trascrizione R.G. n. 1443 e R.P. n. 986 del 08/02/2021 **ha rinunciato all'eredità, pertanto va esclusa dalla titolarità dei beni in oggetto.**

**NOTE DEL PERITO STIMATORE:**

Il sottoscritto ritiene di dispensare il procedente dall'aggravio di spesa relativo all'aggiornamento degli atti catastali, in quanto le inesattezze rilevate consentono inequivocabilmente la corretta identificazione e l'intestazione dei beni oggetto di pignoramento. Pertanto il sottoscritto dichiara che è possibile espletare la vendita del compendio pignorato, in quanto i dati del pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

13

**Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente**

Secondo il Piano Operativo vigente del comune di PRATO il complesso risulta così destinato:

- UTOE 8 – Disciplina dei suoli Rurale – Zona omogenea E – Aree di tutela degli edifici di valore C2 – Paesaggi rurali PR.5 Il paesaggio delle acque – Ambito rurale AR.5 Aree agricole perfluviali – Tipo di intervento E3 3° grado di tutela degli edifici o complessi di carattere storico-testimoniale.

In sintesi, il complesso in oggetto ricade in zona rurale e trattasi di immobile di carattere storico-testimoniale con 3° grado di tutela per il quale la segnalazione certificata di inizio attività o il permesso di costruire sono subordinati all'acquisizione del parere del nucleo valutazione degli edifici di pregio del servizio



Urbanistica del comune di PRATO.

## Pericolosità idraulica, battente idraulico

### PERICOLOSITA' IDRAULICA

Secondo il Piano Strutturale attualmente vigente il complesso iscritto in area a pericolosità idraulica molto elevata (I.4) da alluvione elevata (P3), come riportato nella tavola Af. 9 del P.S. redatta ai sensi della L.R. 41/2018 e D.P.G.R. n. 53/R/11.

BATTENTE IDRAULICO 0,44 metri

#### NOTE DEL PERITO STIMATORE:

Trattasi di area soggetta ad allagamenti per eventi di piena in cui i tempi sono inferiori o uguali a 30 anni e che in qualità di aree di fondovalle non sono protette da opere idrauliche. Il battente idraulico rilevato è inferiore al battente idraulico rappresentato nella tavola Af. 10 del P.S. carta dei battenti idraulici.

## Conformità edilizia e urbanistica

In data 10/01/2022 presso l'archivio generale del comune di PRATO è stato esercitato l'accesso agli atti delle pratiche seguenti:

- **Concessione edilizia in sanatoria P.E. 681/2001 di cui al P.G. 2002 del 22/03/2001** per opere di risanamento conservativo con **frazionamento dell'intero edificio** per civile abitazione, rilasciato il 26/07/2002;
- **D.I.A. P.E. 3436/2006 di cui al P.G. 73850 del 31/10/2006** per frazionamento delle **due unità poste al piano primo**;
- **Permesso di costruire P.E. 1951/2007 di cui al P.G. 49322 del 29/05/2007** in variante c.o. per **l'esecuzione della veranda**;

Per il complesso edilizio è stato richiesto l'accertamento di conformità ex art. 37 della L.R. 52/1999, presentato il 21/03/2001 dal tecnico geom. SCIARAFFA Francesco iscritto al collegio dei geometri di PRATO al n. 339, per la realizzazione di abusi edilizi nel periodo del 1970 che si è concretizzato con la concessione edilizia in sanatoria P.E. 681/2001 rilasciata il 22/03/2001 con la quale si è sanato il cambio di destinazione d'uso del piano terra da autorimessa a civile abitazione. Segue il frazionamento del piano primo, già adibito ad abitazione, in due distinte unità tramite



presentazione della D.I.A. 3436/2006 e successivamente viene chiesta la variante per l'esecuzione della veranda previa presentazione del permesso di costruire P.E. 1951/2007.

**NOTE DEL PERITO STIMATORE:**

Durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni e rilievi fotografici. Dalla disamina dei dati raccolti si osservano diffusamente alcune lievi difformità inerenti le unità negoziali n. 1, 2, 3), sostanzialmente di tipo metrico che rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% delle misure progettuali, come disposto dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) e dalla L.R. Toscana 8 luglio 2016, n. 43. Fanno eccezione a quanto appena rappresentato le seguenti difformità:

- Appartamento n. 1) ubicato in via del Trebbio alla Bardena n.c. XX piano T, difformità metriche oltre la tolleranza consentita rilevate nel vano adibito a lavanderia (sottoscala);
- Appartamento n. 3) ubicato in via del Trebbio alla Bardena n.c. XX piano 1-2, mancata rappresentazione di un gradino della scala, del caminetto presente nel vano adibito a cucina-pranzo, e difformità metriche nelle dimensioni della soffitta oltre la tolleranza consentita;
- Deposito esterno ubicato in via del Trebbio alla Bardena n.c. XX piano T, realizzazione abusiva di una cucina e un wc, di una porta comunicante con il resede esterno e realizzazione di due muretti esterni di divisione di porzione del resede;
- Resede pertinenziale sono stati realizzati abusivamente dei baraccamenti in materiale leggero parzialmente coperte da tettoie in lamiera. Mancata realizzazione del filare di arbusti con funzione di fitodepurazione prevista sul confine est come da Concessione edilizia in sanatoria P.E. 681/2001, vedi relazione di smaltimento liquami e recapito finale per l'integrazione alla P.E. 681/2001 di cui al P.G. 20022 del 22/03/2001 e nulla osta USL prot. n. 7647 pratica n. E10378 del 11/12/2021 contenente parere favorevole con condizioni.

## Conformità impianti tecnologici

In data 10/01/2022 presso l'archivio generale del comune di PRATO



è stato esercitato l'accesso agli atti delle pratiche seguenti:

- Deposito progetto ex L.10/1991, dichiarazione conformità impianti art. 7 D.M. 37/2008 di cui alla pratica IMP. 227/2008 di cui al P.G. 63043 del 13/05/2008;

**NOTE DEL PERITO STIMATORE:**

Si osserva che la conformità degli impianti ex art. 7 D.M. 37/2008 è stata reperita per il solo Appartamento n. 3) ubicato in via del Trebbio alla Bardena n.c. XX piano 1-2, a seguito della realizzazione nel 2008 dell'impianto di climatizzazione con pompa di calore "multi-split";

Per l'ottenimento dell'abitabilità vi è la necessità di redigere per gli immobili in oggetto quanto in appresso:

- Appartamento n. 1) ubicato in via del Trebbio alla Bardena n.c. 25 piano T, dotato di impianto elettrico luci e f.e.m., impianto di riscaldamento caldaia a GPL e radiatori, produzione di ACS con boiler elettrico, piano di cottura a gas, evacuazione fumi di cottura con cappa e canna fumaria, realizzati successivamente al 1990 e prima del 2008 privi di certificazione di conformità, per i quali è possibile la redazione di dichiarazione di rispondenza impianti (DiRi) sostitutiva;
- Appartamento n. 2) ubicato in via del Trebbio alla Bardena n.c. 25/1 piano 1, dotato di impianto elettrico luci e f.e.m., impianto di riscaldamento a pompa di calore nella camera e stufa a legna nel soggiorno-pranzo-cucina con produzione di ACS con boiler elettrico, piano di cottura a gas, evacuazione fumi di cottura con cappa e canna fumaria per i quali è possibile la redazione di dichiarazione di rispondenza impianti (DiRi) sostitutiva del certificato di conformità per l'impianto elettrico. L'impianto di riscaldamento dovrà essere adeguato e dovranno essere presenti gli split in tutti i vani, inoltre dovrà essere collegata la cappa alla canna fumaria;
- Appartamento n. 3) ubicato in via del Trebbio alla Bardena n.c. 25/2 piano 1-2, dotato di impianto elettrico luci e f.e.m., impianto di riscaldamento a pompa di calore, produzione di ACS con boiler elettrico, piano di cottura a gas, evacuazione fumi di cottura con cappa e canna fumaria per i quali è possibile la redazione di dichiarazione di





rispondenza impianti (DiRi) sostitutiva del certificato di conformità. L'impianto di riscaldamento è già a norma;

- Deposito esterno ubicato in via del Trebbio alla Bardena n.c. 25 piano T, dotato di impianto elettrico luci e f.e.m., senza impianto di riscaldamento ma provvisto di stufa a legna, impianto di adduzione gas, produzione ACS con boiler elettrico, evacuazione fumi di cottura con cappa non collegata alla canna fumaria, tutto realizzato abusivamente per i quali ne viene richiesta la messa in pristino. Potrà essere realizzato un impianto elettrico per la funzione del vano a deposito che comprenda le luci e la f.e.m. tramite esecuzione ex novo e relativa conformità;

## **Certificato di collaudo opere strutturali**

In data 21/02/2002 è stato rilasciato certificato di idoneità statica dell'Appartamento n. 1) e del Deposito, redatto dall'arch. Bruno OLIVA iscritto all'albo degli architetti e p.p.c. della provincia di PRATO al n. 190.

- Appartamento n. 2) ubicato in via del Trebbio alla Bardena n.c. 25/1 piano 1, privo di certificato di idoneità statica;
- Appartamento n. 3) ubicato in via del Trebbio alla Bardena n.c. 25/2 piano 1-2, privo di certificato di idoneità statica;
- Deposito esterno ubicato in via del Trebbio alla Bardena n.c. 25 piano T, privo di certificato di idoneità statica;

17

## **Allacci alle reti di distribuzione energetica, gas e acqua potabile**

### **ALLACCI RETE ELETTRICA**

Il complesso risulta allacciato con contatore posizionato sulla via del Trebbio alla Bardena n.c. XX, alla rete di distribuzione elettrica ENEL.

### **ALLACCI ALLA RETE GAS METANO**

Il complesso non risulta allacciato alla rete gas metano ma è fornito di deposito con serbatoio GPL ubicato nel resede.



## ALLACCI ALL'ACQUEDOTTO

Il complesso non risulta allacciato all'acquedotto ma è provvisto di pozzo privato ubicato nel resede.

## Smaltimento liquami

Il complesso è dotato di sistema di smaltimento acque nere e saponose convogliate rispettivamente in fossa biologica tricamerale e pozzetto degrassatore separati. Secondo testimonianza resa dai proprietari le acque decantate vengono smaltite per dispersione nel terreno confinante sul lato est.

### NOTE DEL PERITO STIMATORE:

In sede di sopralluogo non è stata rilevata la linea di arbusti dedicata alla fitodepurazione, pertanto l'impianto di smaltimento liquami non può essere ritenuto conforme alle prescrizioni contenute nel nulla osta rilasciato dall' USL prot. n. 7647 pratica n. E10378 del 11/12/2021 contenente parere favorevole con condizioni.

## Certificato di abitabilità

Non sono stati reperiti i certificati di abitabilità del complesso che ne risulta sprovvisto.

## Attestato di prestazione energetica APE

Gli appartamenti in oggetto facenti parte del compendio risultano sprovvisti di attestazione di prestazione energetica.

## Quadro riepilogativo conformità

Unità immobiliari	Conformità edilizia-urbanistica	Certificato di idoneità strutturale o collaudo	Conformità impianto elettrico	Conformità impianto riscaldamento	Conformità impianto adduzione gas metano	Certificato di abitabilità
App.to n. 1) n.c. XX p. T	Sì (accertamento conformità lievi difformità)	Sì	No	No	No	No



App.to n. 2) n.c. XX p. 1	Sì	No	No	Stufa a legna	No	No
App.to n. 3) n.c. XX p. 1-2	Sì (accertamento conformità lievi difformità)	No	No	Si	No	No
Deposito n.c. XX p. T	No (ripristino stato conforme)	No	No	-	-	-
Resede e spazi comuni	No (ripristino stato conforme)	-	-	-	-	-

## Diritto di occupazione degli immobili

- Appartamento n. 2) ubicato in via del Trebbio alla Bardena al n.c. XX piano 1, intestato a XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2; XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, **attualmente occupato** dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX (ex coniuge di XXXXXXXXXXXX padre degli esecutati) **senza possesso di titolo legittimante**, in quanto a fronte di atto per causa di morte ed accettazione espressa di eredità atto giudiziario n. 112/2021 del 14/01/2021, successione legale data morte 12/07/2016, rinunciava all'eredità in data antecedente al pignoramento. L'immobile è identificato al N.C.E.U. Comune di PRATO, **foglio 55 particella 97 sub. 508**, Rendita euro 472,56, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 3 vani, Totale 60 mq escluse aree scoperte;
- Appartamento n. 3) ubicato in via del Trebbio alla Bardena al n.c. XX piano 1-2, intestato a XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f.



XXXXXXXXXX per la quota di 1/2; XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, **attualmente occupato con possesso di titolo legittimante** dal sig. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX in quanto risultante **proprietario dell'immobile** in data antecedente al pignoramento **per la quota di 1/2**. L'immobile è identificato al N.C.E.U. Comune di PRATO, **foglio 55 particella 97 sub. 506**, Rendita euro 630,08, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 4 vani, Totale 89 mq escluse aree scoperte;

- Appartamento n. 1) ubicato in via del Trebbio alla Bardena al n.c. XX piano T, intestato a XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2; XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno con **pignoramento pro quota** a XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2, **attualmente occupato con possesso di titolo legittimante** dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX in quanto risultante proprietaria dell'immobile in data antecedente al pignoramento per la quota di 1/2. L'immobile è identificato al N.C.E.U. Comune di PRATO, **foglio 55 particella 97 sub. 501**, Rendita euro 635,24, categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani, Totale 150 mq escluse aree scoperte. Particelle corrispondenti al catasto terreni foglio 55 mappale 97;
- Deposito esterno, ubicato in via del Trebbio alla Bardena al n.c. XX, intestato a XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2; XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno con **pignoramento pro quota** a XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2, **attualmente occupato con possesso di titolo legittimante** dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX in quanto risultante proprietaria dell'immobile in data antecedente al pignoramento per la quota di 1/2. L'immobile è



identificato al N.C.E.U. Comune di PRATO, **foglio 55 particella 569 sub. 2**, Rendita euro 139,44, categoria C/2, Classe 8, Consistenza 27 mq, Superficie totale 33 mq. Particelle corrispondenti al catasto terreni foglio 55 mappale 569;

## Stima valore di mercato e lotti di vendita

Il sottoscritto ha determinato i valori più probabili di mercato degli immobili tramite stima sintetica con il metodo della normalizzazione dei prezzi e verifica tramite stima analitica mediata con il metodo della capitalizzazione dei redditi. Per i prezzi unitari si è fatto riferimento ai valori di mercato pubblicati dall' OMI Agenzia delle entrate per la **provincia di PRATO – 1° Semestre 2023 – Comune di PRATO Fascia/zona Extraurbana/ZONA PIANEGGIANTE DEL CALICE - LE CASCINE DI TAVOLA - CASTELNUOVO – COLONICA – Destinazione Residenziale (rimasti inalterati rispetto alla valutazione dello stesso semestre 2021)**. Per le superfici di stima si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e alla circolare 40 del 20/04/1939 per le pertinenze, per il calcolo della metratura la norma UNI 10750.

21

### NOTE DEL PERITO STIMATORE:

**Si chiarisce che al momento non sussiste alcun condominio, stante la proprietà in comunione ereditaria del debitore e della terza eseguita come già indicato alla nota di pag. 5). La stima indicata dal sottoscritto quali "parti a comune" è rilevante ai fini peritali per valutare correttamente il valore di mercato degli immobili in relazione agli sviluppi della procedura. In questo caso il criterio adottato per la ripartizione dei deprezzamenti sulle parti a comune è riferito alla quota percentuale di proprietà espressa come il rapporto fra la superficie lorda delle unità immobiliari divisa per la superficie degli spazi scoperti di pertinenza. Formano parti comuni del complesso e sono pertanto da ritenersi beni comuni non censibili del fabbricato e prive autonomamente di capacità reddituale: il resede, la scala esterna in muratura e l'ingresso a comune dei due appartamenti al primo piano, il sottoscala adibito a locale tecnico. Altresì sono comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. gli impianti condominiali quali gli impianti idrici e fognari, gli impianti di distribuzione elettrici, GPL, etc. Nel caso specifico è stato rilevato che l'impianto di smaltimento liquami non è stato completato con il filare di arbusti per la**



**fitodepurazione e sono presenti inoltre baraccamenti non conformi che andranno demoliti e smaltiti previa autorizzazione presso pubblica discarica. Pertanto si ritiene che le spese per conformare il resede e l'impianto fognario siano da valutare quale deprezzamento al valore immobiliare stimato e ripartito per quote proporzionali fra le unità.** Sono stati presi a riferimento inoltre, il "Codice delle valutazioni immobiliari" edito da Tecnoborsa e Agenzia delle entrate, applicato al prodotto della superficie commerciale quale superficie calpestabile al lordo di pareti interne e muri perimetrali fino a 50 cm, muri in comunione fino al 50% e spessore 25 cm, mansarde di altezza media minima 2,40 m fino al 75%, verande con finiture come vani principali fino al 80%, sottotetti con altezza media inferiore a 2,40 m e minima 1,50 m fino al 35%, cortili fino a 25 mq fino al 10% e oltre a 25 mq al 2%, posti auto scoperti fino al 20%. Stima espressa in mq della superficie commerciale al lordo delle superfici ponderate per il prezzo di mercato espresso in euro/mq, ovvero [Sup. (mq lordi)] x [Valore mercato (€/mq)] = [Valore mercato (€)].

DEPREZZAMENTI PROPOSTI (Nota: valori indicativi)

- Demolizione, movimentazione e trasporto a discarica autorizzata di baraccamenti abusivi (vedi TAV. 2 – Stato attuale della Concessione in sanatoria P.E. 681/2001 di cui al P.G. 20022 del 22/03/2001), impiegando il prezzario Regione Toscana 2022 per la provincia di Prato relativo alla demolizione, trasporto e conferimento a discarica di fabbricati v.p.p.:  
Baraccamenti =  $[(14,60 \times 6,40) + (10,25 \times 3,15)] \times 3,00$   
 $H = 380 \text{ mc} \times 12,66 \text{ €/mc} = 4'800 \text{ €};$
- Realizzazione di filare per fitodepurazione (integrazione Concessione in sanatoria di cui sopra e rispondenza parere USL prot. n. 7647 pratica n. E10378 del 11/12/2021: Impianto a filare di arbusti per fitodepurazione compreso scavo per opera data finita, circa =  $25 \text{ ml} \times 1,00 \text{ m} = 25 \text{ mq}$  a corpo 3'500 €;

Totale deprezzamenti arrotondati alle centinaia:

- **Deprezzamenti parti comuni (valori indicativi) = (4'800 + 3'500) euro = 8'300 euro**

Così ripartiti per appartamenti e deposito:



- Deprezamenti parti comuni: **Appartamento n. 2) =  $8'300 \text{ €} \times [58 / (58 + 82 + 140 + 33)] = 8'300 \times (58 / 313) = 1'500 \text{ euro};$**
- Deprezamenti parti comuni: **Appartamento n. 3) =  $8'300 \times (82 / 313) = 2'200 \text{ euro};$**
- Deprezamenti parti comuni: **Appartamento n. 1) =  $8'300 \times (140 / 313) = 3'700 \text{ euro};$**
- Deprezamenti parti comuni: **Deposito =  $8'300 \text{ €} \times [33 / 8'300 \times (33 / 313)] = 900 \text{ euro};$**

#### LOTTO n. 1)

**Appartamento n. 2)** ubicato in via del Trebbio alla Bardena al n.c. XX piano 1 identificato al N.C.E.U. Comune di PRATO, **foglio 55 particella 97 sub. 508**, Rendita euro 472,56, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 3 vani, Totale 60 mq escluse aree scoperte. Superficie commerciale appartamento pari a 58 mq oltre posto auto privato, valore approssimato alle centinaia di euro:

- Appartamento n. 2) = 58 mq x 1'050 €/mq = 60'900 €;
- Posto auto (resede scoperto) = (5 x 2,50) m x 20% x 1'050 €/mq = 2'600 €;
- Totale Appartamento n. 2) + Posto auto = 63'500 €

Individuato il valore più probabile di mercato, moltiplicato per il coefficiente di merito inteso come il prodotto dei seguenti coefficienti: vetustà dell'immobile (-5%), mancanza o inadeguatezza impianto di riscaldamento (-5%). Valore presunto in base alla stima sintetica, approssimato alle centinaia di euro:

- Valore più probabile = 63'500 x [1 - (5% + 5%)] = 57'100 €

Verifica del valore più probabile di mercato tramite redditività da stima del saggio di capitalizzazione pari al 5%, preso a riferimento il valore minore fra il valore di locazione OMI per la superficie netta calpestabile ponderata e la rendita catastale annua. Valore approssimato alle centinaia di euro:

- Reddito annuale(1) = [4,9 €/mq x (46 + 2,5) mq] x (12 /



5%) = 57'000 €;

- Reddito annuale(2) = 472,56 € x (12 / 5%) = 113'300 €  
(valore scartato per eccessivo scostamento);

Valore più probabile di mercato indicato per l'unità pari al minore fra i precedenti arrotondato alle centinaia:

- Valore Appartamento n. 2) = 57'000 euro

In conclusione la stima del più probabile valore di mercato al netto di deprezzamenti per le parti comuni arrotondata alle migliaia di euro:

- Dichiarazione conformità impianto elettrico (**si intende DiRi sostitutiva per impianti realizzati ante DM 37/08**) = 600 euro;
- Dichiarazione conformità impianto idrico e adduzione GPL (**si intende DiRi sostitutiva per impianti realizzati ante DM 37/08**) = 600 euro;
- Certificato di idoneità strutturale = 800 euro;
- Redazione segnalazione certificata di abitabilità = 500 euro;
- Diritti di segreteria per SCA = 70 euro;
- Adeguamento impianto di riscaldamento a pompa di calore nei vani mancanti (wc e soggiorno-pranzocucina), allaccio cappa a canna fumaria esistente, incluso certificazione di conformità = 1'400 euro;

Totale deprezzamenti arrotondati alle centinaia:

- **Deprezzamenti Appartamento n. 2) = 3'970 euro**

In conclusione la stima del valore più probabile di mercato al netto di deprezzamenti per le parti comuni e le parti private arrotondata alle migliaia di euro:

- **Valore Appartamento n. 2) = 57'000 euro – deprezzamento parti comuni ripartito 1'500 euro – deprezzamento impianti e agibilità 3'970 euro = 51'500 euro**





## LOTTO n.2)

**Appartamento n. 3)** ubicato in via del Trebbio alla Bardena al n.c. XX piano 1-2, identificato al N.C.E.U. Comune di PRATO, **foglio 55 particella 97 sub. 506**, Rendita euro 630,08, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 4 vani, Totale 89 mq escluse aree scoperte. Superficie commerciale appartamento pari a 76 mq oltre sottotetto altezza media inferiore a 2,40 m pari a 31 mq e posto auto privato, valore approssimato alle centinaia di euro:

- Appartamento n. 3) =  $(76 \text{ mq} + 31 \times 0,35) \times 1'050 \text{ €/mq}$   
= 91'300 €;
- Posto auto (resede scoperto) =  $(5 \times 2,50) \text{ m} \times 20\% \times 1'050 \text{ €/mq}$  = 2'600 €;
- Totale Appartamento n. 2) + Posto auto = 93'900 €

Individuato il valore più probabile di mercato, moltiplicato per il coefficiente di merito inteso come il prodotto dei seguenti coefficienti: vetustà dell'immobile (-5%). Valore presunto in base alla stima sintetica, approssimato alle centinaia di euro:

- Valore più probabile =  $93'900 \times [1 - (5\%)]$  = 89'200 €

Verifica del valore più probabile di mercato tramite redditività da stima del saggio di capitalizzazione pari al 5%, preso a riferimento il valore minore fra il valore di locazione OMI per la superficie netta calpestabile ponderata e la rendita catastale annua. Valore approssimato alle centinaia di euro:

- Reddito annuale(1) =  $[4,9 \text{ €/mq} \times (71 + 2,5) \text{ mq}] \times (12 / 5\%)$  = 105'200 €;
- Reddito annuale(2) =  $630,08 \text{ €} \times (12 / 5\%)$  = 151'200 € (valore scartato per eccessivo scostamento);

Valore più probabile di mercato indicato per l'unità pari al minore fra i precedenti arrotondato alle centinaia:

- Valore Appartamento n. 3) = 89'200 euro

DEPREZZAMENTI PROPOSTI (Nota: valori indicativi)

Spese tecniche (esclusi oneri fiscali e previdenziali) di conformazione edilizia e catastale:



- Redazione e presentazione presso SUEAP Comune di Prato di CILA tardiva in sanatoria = 500 euro;
- Sanzione per opere presumibilmente eseguite prima del 26/05/2010 = 258 euro;
- Diritti di segreteria CILA = 60 euro;
- Presentazione telematica DOCFA aggiornamento catastale = 300 euro;
- Diritti DOCFA = 50 euro;
- Dichiarazione conformità impianto elettrico (**si intende DiRi sostitutiva per impianti realizzati ante DM 37/08**) = 600 euro;
- Dichiarazione conformità impianto idrico e adduzione GPL (**si intende DiRi sostitutiva per impianti realizzati ante DM 37/08**) = 600 euro;
- Certificato di idoneità strutturale = 800 euro;
- Redazione segnalazione certificata di abitabilità = 500 euro;
- Diritti di segreteria per SCA = 70 euro;

26

Totale deprezzamenti arrotondati alle centinaia:

- **Deprezamenti Appartamento n. 3) = 3'700 euro**

In conclusione la stima del valore più probabile di mercato al netto di deprezzamenti per le parti comuni e le parti private arrotondata alle migliaia di euro:

- Deprezamenti parti comuni: **Appartamento n. 3) =  $8'300 \times (82 / 313) = 2'200$  euro;**
- Deprezamenti **Appartamento n. 3) = 3'700 euro**
- **Valore Appartamento n. 3) = 89'200 euro** –  
deprezzamento parti comuni ripartito **2'200** –  
deprezzamento parti private **3'700 euro = 83'300 euro**

**LOTTO n. 3)**



**Appartamento n. 1)** ubicato in via del Trebbio alla Bardena al n.c. XX piano T, identificato al N.C.E.U. Comune di PRATO, **foglio 55 particella 97 sub. 501**, Rendita euro 635,24, categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani, Totale 150 mq escluse aree scoperte. Superficie commerciale appartamento pari a 140 mq oltre posto auto privato, valore approssimato alle centinaia di euro:

- Appartamento n. 1) =  $140 \text{ mq} \times 1'050 \text{ €/mq} = 147'000 \text{ €}$ ;
- Posto auto (resede scoperto) =  $(5 \times 2,50) \text{ m} \times 20\% \times 1'050 \text{ €/mq} = 2'600 \text{ €}$ ;
- Totale Appartamento n. 1) + Posto auto = 149'600 €

Individuato il valore più probabile di mercato, moltiplicato per il coefficiente di merito inteso come il prodotto dei seguenti coefficienti: vetustà dell'immobile (-5%). Valore presunto in base alla stima sintetica, approssimato alle centinaia di euro:

- Valore più probabile =  $149'600 \times [1 - (5\%)] = 142'100 \text{ €}$

Verifica del valore più probabile di mercato tramite redditività da stima del saggio di capitalizzazione pari al 5%, preso a riferimento il valore minore fra il valore di locazione OMI per la superficie netta calpestabile ponderata e la rendita catastale annua. Valore approssimato alle centinaia di euro:

- Reddito annuale(1) =  $[4,9 \text{ €/mq} \times (106 + 2,5) \text{ mq}] \times (12 / 5\%) = 127'600 \text{ €}$ ;
- Reddito annuale(2) =  $635,24 \text{ €} \times (12 / 5\%) = 152'500 \text{ €}$ ;

Valore più probabile di mercato indicato per l'unità pari al minore fra i precedenti arrotondato alle centinaia:

- Valore Appartamento n. 1) = 127'600 euro

DEPREZZAMENTI PROPOSTI (Nota: valori indicativi)

Spese tecniche (esclusi oneri fiscali e previdenziali) di conformazione edilizia e catastale:

- Redazione e presentazione presso SUEAP Comune di Prato di CILA tardiva in sanatoria = 500 euro;



- Sanzione per opere presumibilmente eseguite prima del 26/05/2010 = 258 euro;
- Diritti di segreteria CILA = 70 euro;
- Presentazione telematica DOCFA aggiornamento catastale = 300 euro;
- Diritti DOCFA = 50 euro;
- Dichiarazione conformità impianto elettrico (**si intende DiRi sostitutiva per impianti realizzati ante DM 37/08**) = 600 euro;
- Dichiarazione conformità impianto idrico e adduzione GPL (**si intende DiRi sostitutiva per impianti realizzati ante DM 37/08**) = 600 euro;
- Redazione segnalazione certificata di abitabilità = 500 euro;
- Diritti di segreteria per SCA = 70 euro;
- **Deprezzamenti Appartamento n. 1) = 2'948 euro**

28

In conclusione la stima del valore più probabile di mercato al netto di deprezzamenti per le parti comuni e le parti private arrotondata alle migliaia di euro:

- Deprezzamenti parti comuni: **Appartamento n. 1) = 8'300 x (140 / 313) = 3'700 euro;**
- Deprezzamenti Appartamento n. 1) = **2'948 euro**
- **Valore Appartamento n. 1) = 127'600 euro** –  
deprezzamento parti comuni ripartito **3'700** –  
deprezzamento parti private **2'948 euro = 121'000 euro**

**Fa parte del Lotto n. 3) oltre l'appartamento n. 1) anche il seguente deposito esterno, descritto come di seguito:**

**Deposito esterno**, ubicato in via del Trebbio alla Bardena al n.c. XX, identificato al N.C.E.U. Comune di PRATO, **foglio 55 particella 569 sub. 2**, Rendita euro 139,44, categoria C/2, Classe 8, Consistenza 27 mq, Superficie totale 33 mq. Superficie commerciale pari a 33 mq, valore approssimato alle centinaia di



euro:

- Deposito = 33 mq x 1'050 €/mq = 34'700 €;

Verifica del valore più probabile di mercato tramite redditività da stima del saggio di capitalizzazione pari al 5%, preso a riferimento il valore minore fra il valore di locazione OMI per la superficie netta calpestabile ponderata e la rendita catastale annua. Valore approssimato alle centinaia di euro:

- Reddito annuale(1) = [4,9 €/mq x 33 mq] x (12 / 5%) = 38'800 €;
- Reddito annuale(2) = 139,44 € x (12 / 5%) = 33'200 €;

Valore più probabile di mercato indicato per l'unità pari al minore fra i precedenti arrotondato alle centinaia:

- Valore Deposito = 33'200 euro

DEPREZZAMENTI PROPOSTI (Nota: valori indicativi)

Spese tecniche (esclusi oneri fiscali e previdenziali) di conformazione edilizia e catastale:

- Redazione e presentazione presso SUEAP Comune di Prato di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' SCIA in sanatoria = 800 euro;
- Sanzione pecuniaria per opere presumibilmente eseguite nei 5 anni precedenti alla comunicazione = 1'000 euro;
- Diritti di segreteria SCIA = 70 euro;
- Presentazione telematica DOCFA aggiornamento catastale = 300 euro;
- Diritti DOCFA = 50 euro;
- Dichiarazione conformità impianto elettrico = 300 euro;
- Messa in pristino parti difformi e conferimento a discarica, oneri di disallaccio rete idrica e adduzione GPL, scarichi fognari = 2'000 euro;



- Certificato di idoneità strutturale = 800 euro;
- Redazione segnalazione certificata di abitabilità = 500 euro;
- Diritti di segreteria per SCA = 70 euro;

Totale deprezzamenti arrotondati alle centinaia:

- **Deprezzamenti Deposito = 5'900 euro**

In conclusione la stima del valore più probabile di mercato al netto di deprezzamenti per le parti comuni e le parti private arrotondata alle migliaia di euro:

- Deprezzamenti parti comuni: **Deposito = 8'300 € x [33 / 8'300 x (33 / 313) = 900 euro;**
- Deprezzamenti Deposito = **5'900 euro**
- **Valore Deposito) = 33'200 euro** – deprezzamento parti comuni ripartito **900** – deprezzamento parti private **5'900 euro = 26'400 euro**

## Riepilogo lotti di vendita

### LOTTO n. 1)

Appartamento n. 2) ubicato in via del Trebbio alla Bardena al n.c. XX piano 1, identificato al N.C.E.U. Comune di PRATO, **foglio 55 particella 97 sub. 508**, Rendita euro 472,56, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 3 vani, Totale 60 mq escluse aree scoperte, intestato a XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2; XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà.

**LOTTO 1) = 51'500 euro**

### LOTTO n. 2)

Appartamento n. 3) ubicato in via del Trebbio alla Bardena al n.c. XX piano 1-2, identificato al N.C.E.U. Comune di PRATO, **foglio 55**



**particella 97 sub. 506**, Rendita euro 630,08, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 4 vani, Totale 89 mq escluse aree scoperte, intestato a XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2; XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà.

**LOTTO 2) = 83'300 euro**

### LOTTO n. 3)

Appartamento n. 1) ubicato in via del Trebbio alla Bardena al n.c. XX piano T, identificato al N.C.E.U. Comune di PRATO, **foglio 55 particella 97 sub. 501**, Rendita euro 635,24, categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani, Totale 150 mq escluse aree scoperte, intestato a XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà, con **pignoramento pro quota** a XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2.

**Oltre alla seguente u.i.,**

Deposito esterno, ubicato in via del Trebbio alla Bardena al n.c. XX, identificato al N.C.E.U. Comune di PRATO, **foglio 55 particella 569 sub. 2**, Rendita euro 139,44, categoria C/2, Classe 8, Consistenza 27 mq, Superficie totale 33 mq, intestato a XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà, con **pignoramento pro quota** a XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2. **Considerato che il valore di mercato dell'immobile periziato è passibile di un ulteriore deprezzamento pari al 20% del valore intero a seguito della divisione giudiziale del lotto indivisibile per mancata appetibilità dello stesso sul mercato, la stima del lotto in esame è così determinata:**

**LOTTO 3) = 121'000 + 26'400 = 147'400 euro (valore intero)**

**Deprezzamento per quota indivisa = 20% x 147'400 = 29'500 euro**

**TOTALE = (147'400 – 29'500) euro x 50% (valore proquota  
affacente al debitore esecutato) = 59'000 euro**

Ritenendo il perito stimatore di aver compiuto il proprio incarico, rimette la presente perizia.



Lì, Prato 27/12/2023

Il Perito stimatore  
Arch. Carlos Gustavo LOGGIA

(Sottoscritto digitalmente)





## ELENCO ALLEGATI

### **Documentazione fotografica**

- A.1) Documentazione fotografica Lotto n. 1
- A.2) Documentazione fotografica Lotto n. 2
- A.3) Documentazione fotografica Lotto n. 3

### **Mappa catastale**

- B) Mappa Catastale

### **Visure catastali per soggetto**

- C) Visure catastali storiche per soggetto

### **Visure catastali per immobile**

- C.1) Visure catastali Lotto n. 1
- C.2) Visure catastali Lotto n. 2
- C.3) Visure catastali Lotto n. 3

### **Visure catastali storiche**

- C.4) Visure catastali storiche

### **Planimetrie catastali**

- D.1) Planimetrie catastali Lotto n. 1
- D.2) Planimetrie catastali Lotto n. 2
- D.3) Planimetrie catastali Lotto n. 3

### **Planimetrie catastali storiche**

- D.4) Planimetrie catastali storiche

### **Valori immobiliari ADE – OMI**

- E) Valori quotazioni immobiliari

### **Atto di provenienza ultraventennale**

- F) Atto di compravendita notaio PETRINA

### **Ispezioni ipotecaria ed elenchi formalità**

- G) Ispezioni ipotecaria ed elenchi formalità

### **Certificati storici di residenza**

- H) Certificati storici di residenza

### **Titoli edilizi legittimanti**

- I) Titoli edilizi legittimanti

### **Previsioni urbanistiche**

- J) Estratti del RU e PS

### **Verbali di accesso**

- K) Verbali di accesso



**Quadro sinottico**

L) Quadro sinottico

