

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

1

Esecuzione n. R.G. 9/2022 G.E. Dott.ssa STEFANIA BRUNO

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

promossa da: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

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

Prato 22/10/2022

Il ctu
Geom. Aldo Scarpi



SOMMARIO

Quesito del Giudice _____	pag. 3
Premessa _____	pag. 8
Quesito n.1 verifica documentazione _____	pag. 9
Quesito n.2 descrizione degli immobili _____	pag.10
Quesito n.3 conformità dei dati indicati nel pignoramento _____	pag.14
Quesito n.4 verifica conformità planimetria catastale _____	pag.14
Quesito n.5 classificazione urbanistica del bene _____	pag.15
Quesito n.6 accertamenti urbanistici – edilizi _____	pag.19
Quesito n.7 formazione dei lotti _____	pag.20
Quesito n.8 giudizio di indivisibilità dei beni _____	pag.20
Quesiti n.9-10 occupazione immobile – possesso -rapporti locativi _____	pag.21
Quesito n.11 eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene _____	pag.21
Quesito n.12 oneri e vincoli condominiali _____	pag.22
Quesito n.13 criteri – procedimenti di stima _____	pag.23
Elenco allegati _____	pag.29



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

Esecuzione n. R.G. 9/2022 G.E. Dott.ssa STEFANIA BRUNO

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

promossa da: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

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

Il sottoscritto Geom. Aldo Scarpi nato a Prato il 19 novembre 1963, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Prato con il n.242, con studio in Prato Via Reno n.48, riceveva a mezzo pec il 25 luglio 2022 il conferimento dell'incarico di ctu dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Stefania Bruno quale esperto per la relazione di stima nella esecuzione immobiliare in oggetto accettando l'incarico e prestando giuramento in qualità di esperto estimatore, per rispondere al seguente quesito:

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i



certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

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

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; **4)** ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale);

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà



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

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

8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio



1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sino al completamento dell'incarico);

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

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: - le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.). Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: - le iscrizioni; - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; - le difformità urbanistico-catastali.

12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (il cui importo dovrà essere segnalato ma non detratto dal valore del bene), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le



opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (Cass. nr. 7776/2016); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d. lgs. n. 196/2003;



18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, atto di provenienza dell'immobile, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;

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

22) il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso ovverosia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.

PREMESSA

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato e preso accordi con l'ISVEG di Prato (Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l.), custode giudiziario dei beni di cui alla presente, il sottoscritto comunicava in data 26 luglio 2022 :

-all'esecutato a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento ricevuta il 01 agosto 2022;

-all'avvocato del creditore procedente all'indirizzo pec :marialucrezia.turco@legalmail.it;

-al custode nominato all'indirizzo pec: prato@pec.isveg.it



l'inizio delle operazioni tecniche, presso gli immobili oggetto della procedura, per il giorno 05 agosto 2022 alle ore 16:30.

Il giorno prima del sopralluogo venivo contattato dall'esecutato il quale mi comunicava la non disponibilità per eseguire il sopralluogo il giorno concordato.

Tuttavia il sottoscritto insieme al Custode dell' Is.Ve.G. Geom. Alessio Trappoloni ci siamo recati presso l'immobile oggetto della procedura il giorno 05 agosto 2022. Il sopralluogo ha dato esito negativo ed il Custode ha provveduto a lasciare l'avviso in cassetta (vedi allegato n.3).

Il ctu comunicava in data 05 agosto 2022 all'esecutato a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento ricevuta il 10 agosto 2022;

-all'avvocato del creditore procedente all'indirizzo pec :marialucrezia.turco@legalmail.it;

-al custode nominato all'indirizzo pec: prato@pec.isveg.it.

la nuova data per il sopralluogo il giorno 25 agosto 2022 alle ore 16:30.

Il 25 agosto 2022 alle 16:30, il sottoscritto insieme al Custode dell' Is.Ve.G. Geom. Alessio Trappoloni ci siamo recati presso l'immobile oggetto della procedura per procedere all'accesso degli immobili. L'esecutato ha acconsentito all'accesso. Il sottoscritto ha potuto espletare le operazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico. Al termine del sopralluogo il Custode dell' Is.Ve.G. Geom. Alessio Trappoloni ha redatto il verbale di accesso che è stato sottoscritto dagli intervenuti

(vedi allegato n.3).

QUESITO 1° – VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha preso visione ed esaminato la documentazione presente nel fascicolo della Esecuzione Immobiliare n.9/2022.

Fra la documentazione agli atti è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ventennale, ai sensi dell'art. 567 C.P.C. , redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 24 febbraio 2022, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del verbale di pignoramento, nota di iscrizione a ruolo e l'istanza di vendita.



La formalità è riferita agli immobili pignorati siti nel Comune di Prato (PO) identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 83, particella 133 sub.9 e foglio di mappa 83, particella 133 sub.13.

La suddetta documentazione risulta completa e idonea. Non risultava fra la documentazione in atti i titoli di provenienza della proprietà, pertanto sono stati acquisiti presso lo studio del Notaio Andrea Lops di Prato. **(vedi allegato n.5).**

2° QUESITO. – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (vedi allegato n.1)

2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE –CONFINI –CORRISPONDENZA CATASTALE

Gli immobili di cui trattasi, oggetto di pignoramento, fanno parte di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, posto nel Comune di Prato, Via Fiorentina n.31 e precisamente **la piena proprietà dell'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** costituita da:

1) appartamento per civile abitazione, interno 4, al piano secondo, avente accesso dall'ultima porta a sinistra per chi arriva a detto piano delle scale condominiali, composto da tre vani oltre cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e due terrazzi.

Confini : Via Fiorentina, Via delle Ripalte, parti comuni, Bardazzi-Seri, s.s.a.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato il bene sopra descritto risulta rappresentato nel **foglio di mappa 83 dalla particella 133 sub.9**, Via Fiorentina n.35, piano 2, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, superficie totale 85 mq., totale escluse aree scoperte 82 mq e rendita catastale €476,43.

2) locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato, della superficie catastale di mq.13, avente accesso dalla rampa che si diparte da via delle Ripalte snc e precisamente il secondo locale a destra, per chi entra dalla rampa sopra descritta.

Confini: Via delle Ripalte, parti comuni, Bardazzi-Seri, s.s.a.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato il bene sopra descritto risulta rappresentato nel **foglio di mappa 83 dalla particella 133 sub.13**, Via delle Ripalte, piano S1, categoria C/6, classe 5, mq.13, superficie totale 13 mq., e rendita catastale €84,60.

(vedi allegato n.4).



2.2 PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato in virtù dei seguenti titoli:

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Andrea Lops di Prato del 02 luglio 2002 repertorio n.276.751/14.522, registrato a Prato il 22 luglio 2002 al n.1.713 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato in data **09 luglio 2002 alla formalità n.4.787 del registro particolare** a favore di xxxxxxxxxxx nato a Prato il 19/01/1963 per i diritto di 1/1 di nuda proprietà, contro xxxxxxxxxxx nata a Prato il 20 marzo 1943 per i diritti di ½ di nuda proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Seravezza (LU) il 30 gennaio 1939 per diritti di ½ di nuda proprietà;

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Andrea Lops di Prato del 16 giugno 1993 repertorio n.151.561/5.562, registrato a Prato il 2 luglio 1993 al n.1.100 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato in data **06 luglio 1993 alla formalità n.3.042 del registro particolare** a favore xxxxxxxx nata a Prato il 20 marzo 1943 per i diritti di 1/1 di nuda proprietà, in regime di comunione legale dei beni con il coniuge xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Seravezza (LU) il 30 gennaio 1939 che non è intervenuto in atto; contro xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Prato il 19/01/1963 per i diritti di 1/1 di nuda proprietà, che si è riservato l'usufrutto.

Ante ventennio, già di piena proprietà del signor xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Prato il 19/01/1963 pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita notaio Andrea Lops di Prato del 08 novembre 1991 rep.108.672/3.895, registrato a Prato il 22 novembre 1991 al n.1989, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato in data **02 dicembre 1991 alla formalità n.5.614 del registro particolare.**

(vedi allegato n.5).

2.3 CARATTERISTICHE INTERNE – ESTERNE DEGLI IMMOBILI

La zona in cui è situato l'immobile, prettamente residenziale, è ben inserita nel contesto ambientale servita da viabilità, casello autostradale, parcheggi, servizi pubblici ed esercizi commerciali, dotato di piattaforma elevatrice ricavata nel pozzo scale (vedi foto n.7).

Le sue principali caratteristiche del fabbricato sono le seguenti: strutture portanti miste parte in muratura, e parte in cemento armato, scale in cemento armato, facciate intonacate e tinteggiate, tamponamenti perimetrali in muratura con mattoni pieni, e manto



di copertura in laterizio. Le caratteristiche dell'appartamento sono: tamponamenti interni parte in mattoni pieni e parte in mattoni forati intonacati e tinteggiati, infissi esterni in legno e vetri (senza vetrocamera) con rotolanti in PVC e controfinestre in alluminio anodizzato infissi interni in legno tamburato verniciato, il portoncino di accesso non blindato è in legno, I pavimenti sono stati realizzati in monocottura. Il servizio igienico è stato realizzato con pavimentazione e rivestimento in mattonelle di ceramica decorata, dotato di apparecchi sanitari quali vaso, bidè, lavabo e vasca.

I terrazzi sono pavimentati in gres tipo campigiana e ringhiera in ferro.

L'immobile Si presenta in normali condizioni sia di staticità che di conservazione e manutenzione ad eccezione dei terrazzi che sono stati oggetto di interventi volti ad eliminare il distacco di parte delle murature con stonatura del frontalino e parte del soffitto, trattamento antiruggine ai ferri e rinzafo al frontalino e parte del soffitto.

Le caratteristiche dell'autorimessa sono : pavimentazione in gres porcellanato, murature tinteggiate, porta di accesso il ferro. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico collegato all'appartamento di cui sopra.

2.4. IMPIANTI

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

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

L'impianto di riscaldamento è singolo a gas metano, con produzione di acqua calda sanitaria e radiatori in prevalenza in ghisa. Non è stato reperito il libretto della caldaia.

L'immobile risulta dotato di impianto di climatizzazione autonomo con split interni, alimentati da gruppo esterno posizionato sul terrazzo.

L'immobile è inoltre dotato di impianto telefonico, citofonico e TV

Non sono state trovate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

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

Si presenta in normali condizioni sia di staticità che di conservazione e manutenzione.



2.5 CONSISTENZE (vedi allegato n.7)

SCHEMA SUPERFICI UTILI APPARTAMENTO

DESTINAZIONE	ALTEZZA	SUP.UTILE	PIANO
1) camera	ml. 2,95	mq.16,52	2
2) bagno	ml.2,95	mq. 4,65	2
3) cucina	ml.2,95	mq. 11,40	2
4) disimpegno	ml.2,95	mq. 8,90	2
5) sala	ml.2,95	mq. 16,52	2
6) guardaroba	ml.2,95	mq. 12,18	2
7) ripostiglio	ml.2,95	mq. 1,57	2

Totale superficie utile mq.72,00 (c.t.)

SCHEMA SUPERFICI UTILI SUPERFICI NON RESIDENZIALI

DESTINAZIONE	ALTEZZA	SUP.UTILE	PIANO
8-9) terrazzi		mq.8,44	2
10) autorimessa	ml.2,53	Mq.10,72	S1

SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO MQ.80

SUPERFICIE LORDA AUTORIMESSA MQ.13

2.6 CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito alle porzioni immobiliari in parola, di seguito si riporta il calcolo della superficie ragguagliata determinata aggiungendo all'intera superficie lorda dell'appartamento al piano secondo, le superfici dei terrazzi vengono computati al 25% e dell'autorimessa viene computata nella misura del 50% per cento.

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



Superficie appartamento al piano secondo al lordo delle murature:

mq.80,00 x 1,00= _____mq.80,00

Superficie terrazzi

mq.8,44 x 0.25 = _____ mq. 2,11

Superficie autorimessa al PS1 al lordo delle murature

Mq.13,00 x 0,50= _____mq 6,50

Totale superficie raggiuntiata mq.88,61 (c.t. mq.89,00)

2.7 ADEMPIMENTI RELATIVI LEGGE REGIONALE TOSCANA 23/11/2009 N.71

In relazione a quanto previsto dal quarto e quinto comma dell'articolo 23 bis della legge regione Toscana 24 febbraio 2005 numero 39, come introdotti dall'articolo 13 della Legge Regione Toscana 23 novembre 2009 numero 71 viene dato atto che **l'appartamento non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) -**

3° QUESITO - CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

La suddetta documentazione risulta completa e idonea. Non risulta fra la documentazione in atti i titoli di provenienza della proprietà, pertanto sono stati acquisiti presso il Notaio Andrea Lops di Prato.(vedi allegato n.5).

4° QUESITO - CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

La consistenza immobiliare dei beni oggetto di pignoramento sono correttamente identificati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Prato – Servizi Catastali.

Ai sensi della Legge n° 122/2010 (conversione del D.L. n° 78/2010) si dichiara: che la **ditta catastale corrisponde all'attuale proprietà. (vedi allegato n.4)**



Le planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto corrispondono allo stato dei luoghi. I beni dal punto di vista catastale sono commerciabili.

15

5° QUESITO - CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEI BENE

Regolamento Urbanistico:

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

1. I tessuti lineari TL.1, TL.2, TL.3, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".
2. Disciplina degli interventi
 - 2.1 Interventi consenti sugli immobili principali:
 - MO Manutenzione Ordinaria
 - MS Manutenzione Straordinaria
 - RRC Restauro e Risanamento Conservativo
 - RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
 - realizzazione di nuova "Se" internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della "Se" esistente, con esclusione delle ipotesi di chiusura di logge e porticati. Indipendentemente dalla "Se" esistente è ammesso l'incremento minimo di 25 mq di "Se".
 - DSR Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio interne all'isolato
 - RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se"
 - RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva a parità di "Se", ammissibile solamente per edifici aventi "Se" esistente non maggiore di 2000 mq, e nel rispetto degli allineamenti all'edificato esistente lungo la viabilità
 - SE Sostituzione edilizia, a parità di "Se" esistente, ammissibile solamente per edifici aventi "Se" esistente non maggiore di 2000 mq, nel rispetto degli allineamenti all'edificato esistente lungo la viabilità

Prescrizioni per intervent RNF, SE	TL.1	TL.2	TL.3
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	50%	40%	40%



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

• NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti inediti o parzialmente edificati aventi superficie minima di 180 mq e fronte sulla viabilità pubblica, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, secondo i seguenti parametri:

- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici latitanti;
- allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latitanti;
- "Se" massima 280 mq;
- Rc massimo 50%.

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

2.2 Sulle unità immobiliari di cui al precedente comma 2.1 sono altresì consentiti:

- AV.1 – interventi di addizione volumetrica, da realizzare con le seguenti prescrizioni:
 - destinazione d'uso residenziale della porzione sopraelevata;
 - l'intervento deve interessare l'intero sedime dell'edificio almeno sul fronte prospiciente la pubblica via;
 - altezza massima in gronda non superiore all'altezza in gronda degli edifici latitanti/presenti sullo stesso fronte ove siano presenti altezze superiori a un piano sullo stesso fronte strada;
 - mantenimento della composizione architettonica della facciata in sintonia con il fronte edificato in cui si inserisce l'intervento;
- AV.2 - interventi di addizione volumetrica da realizzarsi esclusivamente in corrispondenza del fronte tergale dell'immobile o del fronte laterale, in quest'ultimo caso solo qualora il medesimo non sia prospiciente la pubblica via, fino al limite del 20% della "Se" esistente, comunque non superiori a 70 mq. Indipendentemente dalla "Se" esistente è ammesso l'ampliamento fino a 25 mq. E' comunque esclusa la realizzazione di addizioni volumetriche sui lastrici solari.

Gli interventi di cui al precedente punto, qualora operati in riferimento alle unità immobiliari poste ai piani superiori rispetto al piano terreno, non possono determinare un incremento della proiezione a terra dell'edificio né la creazione di nuove volumetrie



in oggetto comunque configurate.

- la chiusura di logge e porticati prevista all'art.64 comma 2bis, nei limiti degli specifici parametri e prescrizioni già individuati per gli interventi AV.2.

2.3 Al fine di renderle omogenee al contesto, sulle unità immobiliari di cui al precedente comma 2.1 aventi destinazione d'uso residenziale sono altresì consentiti:

- AV.3a – interventi di addizione volumetrica da realizzarsi tramite il rialzamento del sottotetto, che risulti stabilmente utilizzato, al fine di raggiungere le altezze minime stabilite dal Regolamento d'Igiene;
- AV.3b - interventi di addizione volumetrica da realizzarsi tramite l'adeguamento dell'altezza della linea di gronda per gli edifici residenziali, con lo scopo di ricavare locali di servizio alla residenza se gli edifici latitanti presentano già tale caratteristica.

2.4 Interventi consentiti sui manufatti pertinenziali:

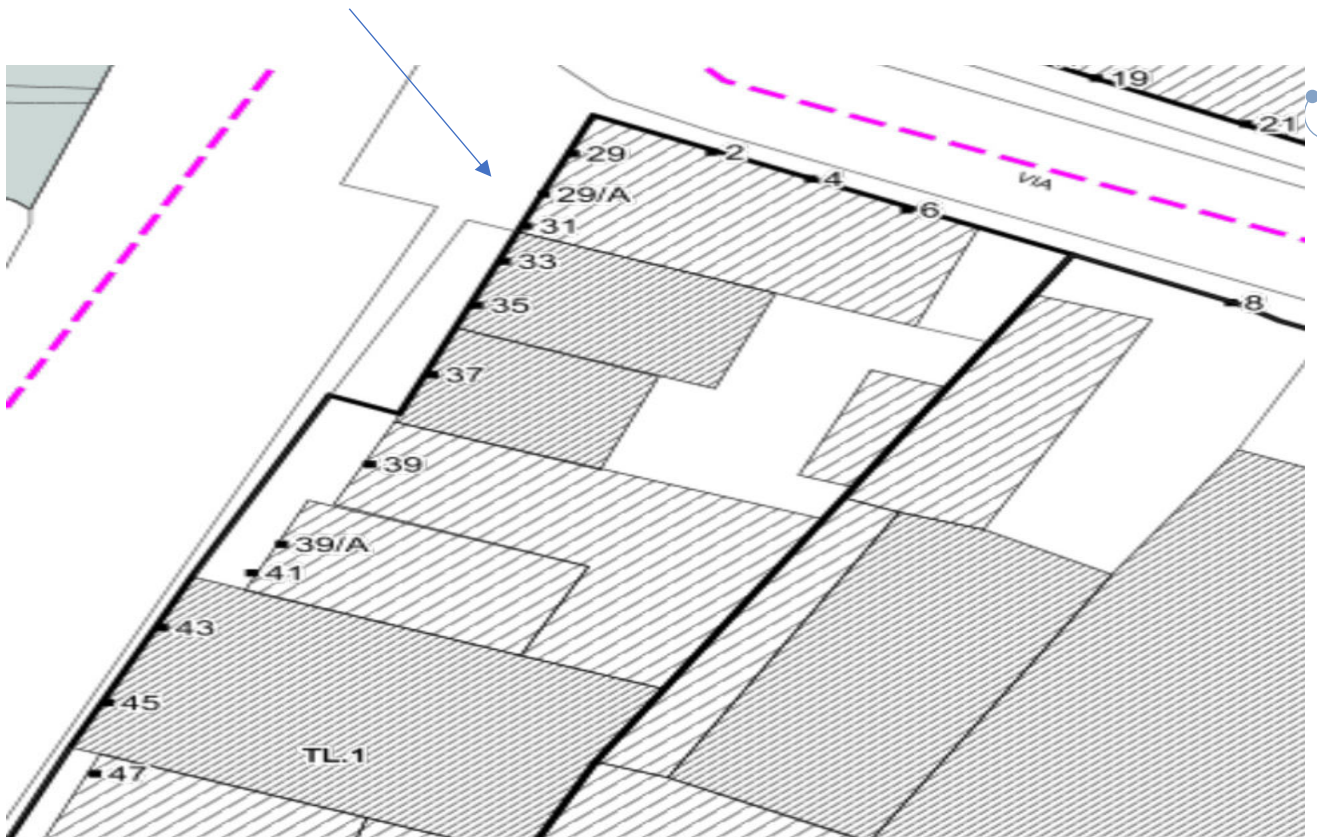
- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- IP.1
- IP.2, IP.3 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica

3. Ulteriori prescrizioni comuni agli interventi

	TL.1	TL.2	TL.3
Divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sul fronte della pubblica via/spazio pubblico	■	■	■
Divieto di realizzare terrazze a tasca sulla pubblica via	■	■	■
Divieto di chiudere logge e porticati se prospettanti su pubblica via/spazio pubblico	■	■	■



Estratto Piano Operativo



VEDUTA SATELLITARE DELL'IMMOBILE



6° QUESITO - ACCERTAMENTI URBANISTICI – EDILIZI

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

- licenza edilizia n.6.174 di P.G. del 12 marzo 1962 (B.307), rilasciata il 3 agosto 1965;
- certificato di abitabilità n.9.802 di P.G. del 9 aprile 1968, rilasciato il 17 febbraio 1971 ed inserita nel registro dei permessi di abitabilità del Comune al n.29 in data 19 febbraio 1971;
- concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.13 L.47/85 n.7.485 di P.G. (B.171/89) del 15 febbraio 1989, rilasciata il 20 luglio 1989 e ritirata il 26 luglio 1989;

- art.26 L.47/85 modifiche interne n.6.708 di P.G. del 10/02/1990;

Per le parti condominiali sono stati presentati i seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 7 gennaio 1999 e ritirata il 22 febbraio 1999, relativa alla domanda di condono edilizio L.47/85 del 30 settembre 1986 n.77.470 di P.G. e numero d'ordine 28.428-0;
- denuncia di inizio attività edilizia per rifacimento di facciate e terrazzi n.8.355 di P.G. del 21/02/1995 (B.1.083/1995);
- comunicazione di messa in esercizio di piattaforma elevatrice n.69.133 di P.G. del 2 aprile 2021.

la documentazione urbanistica, relativa ai grafici, essendo molto voluminosa non verrà allegata alla presente relazione ma sarà consultabile a semplice richiesta presso lo studio del ctu). Tuttavia sono stati allegati tutti gli atti autorizzativi. (vedi allegato n.10)

Nel corso del sopralluogo effettuato, con riferimento agli elaborati allegati dei suddetti atti autorizzativi, sono state riscontrate la seguente difformità che consistono in modifiche interne (realizzazione nel 1990 e precisamente la realizzazione di uno scalino nel vano del servizio igienico) come indicato nella tavola grafica dello stato "sovrapposto" **(vedi allegato n.8)**.



Il DM 236/89 del 14 giugno 1989 attuativo della legge 13/1989 “Disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati” è molto preciso e all’articolo 8, punto 8.1.2, specifica che “qualora i pavimenti presentino un dislivello, questo non deve superare 2,5 cm”. In caso di superamento della misura è necessaria una rampa che rispetti la pendenza dell’8%.

Il decreto 236/89 definisce la visitabilità come “la **possibilità**, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di **accedere agli spazi di relazione** e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare.”

Pertanto, per quanto sopra esposto, si dovrà provvedere al ripristino dello stato autorizzato. **Si ritiene l’appartamento commerciabile ma parzialmente NON CONFORME.**

Si può ipotizzare una spesa di circa €. 8.000,00 per i costi delle opere di ripristino relative al rifacimento del servizio igienico per l’eliminazione dello scalino realizzato nel 1990, dopo l’entrata in vigore della L.13/89. In fase di stima l’importo delle spese di ripristino di cui sopra saranno scomutate dal valore commerciale dell’immobile.

VINCOLI:

Sismico

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

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

7° QUESITO – FORMAZIONE DEI LOTTI -

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

8° QUESITO – GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA’ DEI BENI

Il bene non è divisibile per sua natura.



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

Per l'immobile de quo risulta abitato ed occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia
vedi allegato n.11)

21

11° EVENTUALI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti esperiti relativamente All'immobile oggetto di pignoramento è emerso che:

- Non vi sono domande giudiziali che lo riguardano;
- Non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura;
- Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso;
- Vi sono difformità urbanistico-edilizie, rispetto all'ultimo titolo abilitativo (Art.26 L.47/85 del 10 febbraio 1990) come indicato a pagina 20 della presente relazione e dei quali verrà tenuto conto nella valutazione del bene;

Non vi sono difformità catastali come indicato nel paragrafo conformità planimetria catastale

ALTRE INFORMAZIONI SUL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

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

- ✓ trattandosi di beni in condominio vi sono spese relative alla gestione e manutenzione delle cose comuni
- ✓ Dalle verifiche ed ispezioni ipotecarie non sono risultate trascrizioni di cause in corso;

Fermo restando quanto già acquisito in atti, che comprendono anche le formalità di /seguito indicate fino alla data del 21/10/2022 (AGG. REP.) risulta a carico dell'esecutato, con riferimento ai beni oggetto di pignoramento le seguenti formalità pregiudizievoli:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso la Direzione Provinciale di PRATO, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornata al 21/10/2022, sono risultate le seguenti formalità:



ISCRIZIONI CONTRO

ISCRIZIONE N.3259 di Registro Particolare del 26/11/2008 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico e rogito notaio Lops Andrea di Prato del 21/11/2008 rep.344.853/25.479 **a favore** CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A.

contro xxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Prato il 19/01/1963
ipoteca di €.116.000,00 di cui in linea capitale €. 58.000,00
Grava sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione

ISCRIZIONE N.2619 di Registro Particolare del 27/11/2019 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Giudice di Pace di Prato del 30/04/2019 rep.1170/2019

a favore CONDOMINIO VIA FIORENTINA con sede in Prato
contro xxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Prato il 19/01/1963
Ipoteca di €.13.000,00 di €.4.613,68 in linea capitale.
Grava sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione

TRASCRIZIONI CONTRO

TRASCRIZIONE N.834 di Registro Particolare del 04/02/2022

Verbale di Pignoramento immobili emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP presso il Tribunale di Prato rep.2668 del 27/12/2021

a favore AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.con sede Napoli

contro xxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Prato il 19/01/1963

Grava sulle unità immobiliare oggetto di esecuzione

12° ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

Il compendio immobiliare risulta essere corpo di fabbrica facente parte di più ampio complesso immobiliare, infatti per esso si configura la sussistenza di condominio. Interpellato l'amministratore pro-tempore del Condominio Rag. xxxxxxxxxxxxx di Prato risulta alla data del 01/10/2022 **un debito a carico dell'esecutato per gli esercizi alla**



data odierna, dell'importo pari a €. 9.264,20; estratto conto situazione debitoria Condominio e Bilancio Consuntivo anno 2021 millesimi di proprietà Generale sono 134,00, l'acqua non è condominiale. **(vedi allegato n.9)**

Per quanto riguarda i lavori straordinari sono stati deliberati i lavori relativi al superbonus e sisma bonus ma attualmente, per le problematiche nazionali esistenti, non è stata indicata nessuna data di inizio lavori.

QUESITO N.13 – CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

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

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

Nello specifico, considerate le particolari condizioni di mercato è stato adottato il PROCEDIMENTO COMPARATIVO PLURIPARAMETRICO derivato da quello denominato MARKET COMPARISON APPROACH (MCA). L'M.C.A. è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno



collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato immobiliare, che possono essere individuate come segue:

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

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

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

SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE



MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
(*) dati obbligatori per i conteggi (se non rilevabili, inserire valori pari al soggetto)	Foto	Foto	Foto	Foto	Foto	
Provincia	PO	PO	PO			Prato
Comune	PRATO	PRATO	PRATO			PRATO
Frazione / Località						
Indirizzo	Via Fiorentina	Via Fiorentina, 34	Via Fiorentina			VIA Fiorentina, 31
Latitudine	43,515417	43,515940	43,874742			43.8725152
Longitudine	11,053316	11,054200	11,098906			11.1007471
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale			Semicentrale
Origine del dato	Sito internet	Sito internet	Sito internet			
Fonte	www.immobiliare.it/annunci/94284846	www.immobiliare.it/annunci/98211184	www.immobiliare.it/annunci/98525200			
* Data (mesi) (n)	1	1	1			
Descrizione	Appartamento al piano primo, composto da soggiorno, cucina con terrazzo, 2 camere matrimoniali, bagno finestrato e ripostiglio	Appartamento al piano 5 ed ultimo composto da ingresso, salone, cucina abitabile, due grandi camere matrimoniali e garage	Appartamento al piano primo, composto da ingresso, sala, terrazza, cucina, terrazzo, disimpegno zona notte, due matrimoniali, ripostiglio, bagno.			
Disponibilità	Abitato da proprietario	Abitato da proprietario	occupato proprietario			Abitato da proprietario
Anno di costr./ristruttur.	1960	1965	1967			1962
Qualità tipologica	Medio	Medio	Medio			Medio
Stato manutenz. fabbricato	medio	medio	medio			Medio
* Stato manutenz. unità imm.	Medio	Medio	Medio			Medio
* Dotazione impiantistica	Minimo	medio	medio			minimo
Livello finiture	medio	medio	medio			Minimo
* N° servizi igienici	1	1	1			1
* Livello piano (n)	1	5	1			2
* Ascensore	Presente	Presente	Presente			Presente
Efficienza energetica	G	G	G			G
Esposizione	medio	medio	medio			Medio
Luminosità	medio	medio	medio			Medio
Funzionalità	medio	medio	medio			Medio
Panoramicità	medio	medio	medio			Medio
* Box/posto auto coperto (n)	0	1	0			1
* Sup.commerciale (mq)	85	100	92			89
* Prezzo richiesto	€ 155.000	€ 152.000	€ 165.000			
Sconto (eventuale)	8%	8%	8%			
Prezzo scontato	€ 142.600	€ 139.840	€ 151.800			



Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 142.600	€ 139.840	€ 151.800			
Data (mesi) (n)	1	1	1			
Sup. comm. (mqe.)	85	100	92			89
Dotazione impiantistica (n)	1	2	2			1
Servizi igienici (n)	1	1	1			1
Ascensore (0-1)	1	1	1			1
Livello Piano (n)	1	5	1			2
Stato manutenz. (n)	2	2	2			2
Box/posto auto coperto (n)	0	1	0			1

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	€ 1.398	Data	Riv. annua	0,00%
Servizi Igienici	Costo (C)	€ 7.000	Dotazione impiantistica	Costo (C)	€ 10.000
	Vita utile (n)	25		Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)			Vetustà (t)	
Livello piano	Coeff. piano	2,00%	Ascensore del soggetto	Presente	
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	€ 250	Box / Posto auto	Valore	€ 7.000

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Sup. comm. (mqe.)	€ 1.678	€ 1.398	€ 1.650		
Dotazione impiantistica (n)	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000		
Servizi igienici (n)	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000		
Livello Piano (n)	€ 2.852	€ 2.797	€ 3.036		
Stato manutenz. (n)	€ 250	€ 250	€ 250		
Box/posto auto coperto (n)	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000		

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Sup. comm. (mqe.)	€ 5.594	-€ 15.382	-€ 4.195		
Dotazione impiantistica (n)	€ 0	-€ 10.000	-€ 10.000		
Servizi igienici (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Livello Piano (n)	€ 2.852	-€ 8.390	€ 3.036		
Stato manutenz. (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Box/posto auto coperto (n)	€ 0	-€ 7.000	€ 0		

Prezzi aggiustati finali	€ 151.046	€ 99.067	€ 140.641	0	0
Peso dei comparabili	25%	50%	25%		
Massimo	€ 151.046		100%		
Minimo	€ 99.067				

Valore del soggetto (€)	122.455
-------------------------	---------

Valore di mercato unitario (€/mq)	1.376
-----------------------------------	-------



Inoltre per avere un riscontro basato anche sui valori disponibili nelle banche dati immobiliari, i cosiddetti comparabili statici si è proceduto utilizzando come fonte quella offerta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Prato Anno 2022 – Semestre 1: codice di zona D4, microzona catastale n.:5, tipologia abitazioni di tipo economico nella zona ove ricade l'immobile oggetto di valutazione indica per abitazioni in normale stato di conservazione valori da €.1.350,00/mq. a €. 1.750,00/mq. Come dalla tabella sotto riportata.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PRATO

Comune: PRATO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA SUD-EST: GRIGMANO - LE BADIE - VIA FIORENTINA

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2000	L	7	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1750	L	5,5	7,4	L
Box	NORMALE	700	950	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	550	700	L			
Ville e Villini	NORMALE	1700	2100	L	7,6	9,8	L



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

pertanto tenuto conto :

che la superficie lorda commerciale determinata è pari a mq.89 (c.t.), come indicato a pagina 10 della presente relazione;

- che oggetto di stima è la piena proprietà dei beni;
 - che le unità immobiliari non sono locate;
 - che gli immobili fanno parte di un condominio;
 - Le spese per le opere, si quantificano in via presuntiva in circa €8.000,00;
- ✓ che le compravendite hanno subito negli ultimi anni una significativa generale contrazione determinata da molteplici fattori determinando una conseguente stagnazione del mercato immobiliare. Tuttavia nell'ultimo periodo si riscontra una leggera ripresa.

VALORE DEGLI IMMOBILI

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

Calcolo della piena proprietà :

superficie ragguagliata

mq. 89,00 a €/mq.1.400,00 _____ €124.600,00

a detrarre costi per opere di ripristino _____ € 8.000,00

VALORE COMMERCIALE piena proprietà _____ € 116.600,00

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA

Tenuto conto:

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



dello scopo per cui sono stato chiamato a stimare il bene che è finalizzato a determinare il valore che costituisce la “base d’asta” dell’immobile oggetto della procedura esecutiva, per il quale ritengo giusto ed equo apportare al valore determinato una decurtazione del 10 % per le problematiche inerenti gli immobili;

- ✓ delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’unità immobiliare che costituisce un unico lotto;
- ✓ di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia dei beni ed alla zona in cui essi ricadono abbiamo:

€. 116.600 – 10% = €. 104.940,00

VALORE BASE D’ASTA PIENA PROPRIETA €. 105.000,00 (c.t.).

Avendo assolto l’incarico affidatomi, il sottoscritto deposita la presente relazione di consulenza tecnica

rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Prato 22/10/2022

Il ctu
(Geom. Scarpi Aldo)

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Comunicazione inizio operazioni peritali;
- 3) Verbali di accesso;
- 4) Visure e planimetrie catastali;
- 5) Atti di provenienza;
- 6) Pianta stato attuale;
- 7) Pianta calcolo delle superfici;
- 8) Pianta stato sovrapposto;
- 9) Estratto conto e bilancio condominio;
- 10) Copie titoli autorizzativi

