

TRIBUNALE DI PRATO

L.G. n° : **24/2023 R.F.**

Giudice D. : **Dott. Enrico Capanna**

Liquidazione giudiziale

Sentenza dichiarativa n° 29 del 26 maggio 2023

Curatore: Dott.ssa Silvia Rogai

Perizia estimativa



Via per Iolo, 6/D - 6/G – località "Tobbiana" – PRATO
"LOTTO 1"

L'Esperto Estimatore
(Geom. Giacomo Gacci)

Prato, 7 settembre 2023

SOMMARIO

A. Premessa	3
B. Oggetto dell'incarico	3
C. Descrizione degli immobili.	4
<i>C.1. Caratteristiche generali</i>	4
<i>C.2. Caratteristiche interne ed esterne</i>	4
<i>C.3. Situazione impiantistica</i>	5
<i>C.4. Adempimenti in relazione al D. Lgs. n° 192/2005</i>	5
D. Proprietà e provenienze.....	5
E. Situazione ipotecaria degli immobili.	6
<i>E.1. Iscrizioni ipotecarie</i>	6
<i>E.2. Trascrizioni di pignoramenti</i>	7
<i>E.3. Trascrizioni di domande giudiziali</i>	7
<i>E.4. Altre informazioni sui beni oggetto di stima</i>	7
F. Rappresentazione catastale dell'immobile.....	7
G. Dati urbanistici dell'immobile.	9
<i>G.1. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale</i>	9
<i>G.2. Conformità dei beni alle autorizzazioni o concessioni amministrative</i>	9
H. Stato occupazionale degli immobili.	10
I. Valutazione.....	11
<i>I.1. Caratteristiche della zona</i>	11
<i>I.2. Condizioni del mercato immobiliare</i>	11
<i>I.3. Criterio di stima</i>	12
J. Valore degli immobili.	17
K. Formazione del LOTTO 1 con confini e dati catastali	17

PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto geometra Giacomo GACCI, nato a Prato il 1° febbraio 1968, libero professionista, con studio in Prato, via Migliore di Cino, 4, in data 16 giugno 2023 ha ricevuto incarico dalla Dott.ssa Raffaella Brogi, su istanza della Curatrice Dott.ssa Silvia Rogai, in qualità di esperto estimatore per procedere alla stima del valore degli immobili di cui alla procedura di Liquidazione Giudiziale n° 24/2023, sentenza n° 29/2023 del 26 maggio 2023.

Il presente elaborato si riferisce ai beni siti in Comune di PRATO, località "Tobbiana", via per lolo, n.c. 6/D (abitazione) e n.c. 6/G (ripostigli esterni), di cui alla procedura in oggetto.

A. Premessa.

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato e accertata l'attuale proprietà degli immobili, il tecnico incaricato prendeva accordi con la Curatrice, Dott.ssa Silvia Rogai, con la quale programmava un sopralluogo sugli stessi per l'inizio alle operazioni peritali in data **13 luglio 2023** alle ore **15,00**.

Durante il sopralluogo, si dava corso al mandato, prendendo visione degli immobili in parola ed eseguendo i necessari rilievi metrici e fotografici.

Successivamente, si è reso necessario un secondo sopralluogo in data **27 luglio 2023** alle ore **9,00** per accedere ai due ripostigli esterni occupati da terzi.

B. Oggetto dell'incarico.

Il compito demandato al sottoscritto è quello di valutare con la massima obiettività ed in modo imparziale e disinteressato i beni immobili in oggetto, sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

La seguente valutazione dei beni sarà fatta nelle condizioni in cui essi si trovano oggi, secondo l'apprezzamento di mercato nel momento attuale e nell'immediato futuro che sia possibile prevedere.

In altri termini la stima, ovvero la riduzione in denaro del valore degli immobili, deve determinare il reale valore che gli stessi hanno attualmente in commercio; cioè si dovrà attribuire quel valore che, con la più alta probabilità, si potrebbe oggi realizzare, in una libera contrattazione di compravendita, in un normale regime di mercato, considerando ordinari i fatti, le cose e le persone implicate nella stima.

Non avendo un classico quesito articolato in più punti a cui rispondere, ho proceduto alla determinazione del valore degli immobili, come specificatamente richiesto, sperando contemporaneamente tutti i tradizionali accertamenti previsti nelle perizie legali riguardanti i beni immobili, ovvero la normale *due diligence* di prassi.

C. Descrizione degli immobili.

C.1. CARATTERISTICHE GENERALI

Gli immobili in questione sono ubicati in PRATO, località "Tobbiana", via per Iolo, n.c. 6/D (appartamento) e n.c. 6/G (ripostigli esterni).

Più precisamente, trattasi di una **unità immobiliare a uso civile abitazione**, posta al piano primo di un più vasto fabbricato condominiale di non recente costruzione, disposto su tre piani fuori terra, oltre piano sottotetto, "servito" da vano scala comune senza ascensore a cui si accede dalla pubblica via per Iolo, in corrispondenza del civico 6/D. Essa, con accesso dalla porta a sinistra per chi arriva al piano (interno 1), è costituita da n° 5 vani principali (soggiorno, sala da pranzo e n° 3 camere da letto), oltre cucinotto, servizio igienico, ripostiglio, disimpegno zona notte e ingresso. Completano il cespite n° 2 balconi, posti sul fronte e sul tergo della costruzione, quest'ultimo in parte delimitato da elementi in alluminio e vetro che formano una veranda non legittima.

Completa il tutto la **quota di comproprietà di 1/3 di n° 3 ripostigli** facenti parte di un fabbricato accessorio tergo al fabbricato principale di cui sopra, di un solo piano fuori terra, a cui si accede tramite spazio di manovra comune che si diparte dalla pubblica via per Iolo, in corrispondenza del civico 6/G.

CONFINI (riferiti all'intera consistenza immobiliare): via per Iolo, parti comuni su più lati, proprietà o suoi aventi causa, proprietà o suoi aventi causa, proprietà o suoi aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 135,00, così calcolata e ripartita:

Destinazione	DIM 1	x	DIM 2	Sup. lorda (mq)	Piano	Coefficiente		Superficie comm.le (mq)
ABITAZIONE terrazzi	1,00	x	117,89	117,89	piano 1	1,00	=	117,89
	1,45	x	4,65	6,74	piano 1	0,25	=	1,69
	1,10	x	11,75	12,93	piano 1	0,25	=	3,23
							arrotond.	0,19
				137,56			TOTALE	123,00
RIPOSTIGLIO SUB. 502	1,00	x	16,31	16,31	piano T	0,25	=	4,08
RIPOSTIGLIO SUB. 503	1,00	x	15,46	15,46	piano T	0,25	=	3,87
RIPOSTIGLIO SUB. 504	1,00	x	16,24	16,24	piano T	0,25	=	4,06
							arrotond.	-0,01
				48,01			TOTALE	12,00

I coefficienti di ragguaglio sono stati scelti confrontando e valutando approfonditamente quelli che risultano codificati dalle specifiche normative del settore (norma UNI 10750, indicazioni de "Il Consulente Immobiliare – Il Sole 24 Ore", D.P.R. 138/98 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 12480 del 26.03.1966) e, comunque adattandoli al caso in esame, così da valutare al meglio i beni che formano oggetto di stima.

E' pertinenza delle unità immobiliari sopra descritte la relativa quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come risultano dall'art. 1117 del Codice Civile, dai titoli di provenienza e dall'allegato elaborato planimetrico (allegato "B").

C.2. CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura portante, ovvero solai latero-cementizi, con copertura a falde. L'edificio, con facciate in parte intonacate e in parte rivestite con

piastrelle in gres di colore rosso tipiche dell'epoca di costruzione, si presenta in buone condizioni di manutenzione generale, anche se di non recente costruzione.

Da un punto di vista statico il fabbricato non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Le caratteristiche e finiture interne sono le seguenti:

- pavimenti interni: in gres porcellanato;
- intonaci interni: civili tradizionali tinteggiati, con zone rivestite in conci di pietra o mosaici;
- porte interne: in legno di buona fattura;
- portoncino di ingresso: di tipo blindato;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo o vetro camera e persiane in alluminio o tapparelle in PVC, alcune con controfinestre in alluminio e vetro;
- il servizio igienico, con rivestimenti e pavimenti in ceramica, è corredato di sanitari di porcellana di tipo commerciale.

L'abitazione hanno le seguenti dotazioni impiantistiche:

- impianto elettrico: allacciato alla pubblica fornitura Enel; impianto sotto traccia;
- impianto idrico-sanitario: ACS autonoma con caldaia a gas metano;
- impianto di riscaldamento/climatizzazione: riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio; condizionamento con split interni e unità moto condensanti esterne;
- impianto citofonico.

Il tutto come più e meglio visualizzato nella documentazione fotografica (allegato "A") e nelle planimetrie catastali (allegato "D").

C.3. SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L'**impianto elettrico** e l'**impianto di riscaldamento** sono in buono stato di manutenzione e funzionanti (l'impianto di riscaldamento non era in funzione al momento del sopralluogo in quanto periodo estivo).

Per essi, soggetti alla normale manutenzione ordinaria, la proprietà non ha fornito la certificazione di conformità di cui alla Legge n° 46/90, oggi abrogata dal D.M. n° 37 del 22.01.2008, che tuttavia risulta depositata presso gli uffici comunali.

C.4. ADEMPIMENTI IN RELAZIONE AL D. LGS. N° 192/2005

In relazione al disposto dell'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n° 192 e successive modifiche ed integrazioni, l'abitazione è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica, che quindi sarà redatto per la stipula dell'atto di trasferimento.

D. Proprietà e provenienze.

Le unità immobiliari sono pervenute all'attuale proprietà,
in forza dei seguenti atti:

- (PER QUANTO RIGUARDA L'APPARTAMENTO) atto di compravendita autenticato Dott. Francesco Giambattista Nardone, notaio in Prato, in data 12 ottobre 1989, Rep. n° 25.966, Racc. n° 4.871, registrato a Prato il 31 ottobre 1989 al n° 1.742, vol. 18, e ivi trascritto in data 25 ottobre 1989 al n° 4.600 di R.P., con il quale

vendevano, ognuno
per le proprie quote e quindi per l'intero, l'appartamento allora identificato al Catasto Fabbricati del

Comune di Prato al Foglio n° 72, p.lla 435, sub. "a" – scheda prot. n° 051470 de 28 aprile 1989, da cui derivano gli attuali identificativi catastali; provenienza ultraventennale;

- (PER QUANTO RIGUARDA LA QUOTA DI 1/3 DEI RIPOSTIGLI) atto di compravendita autenticato Dott. Cosimo Marchi, notaio in Prato, in data 12 novembre 2014, Rep. n° 1.823, Racc. n° 1.398, registrato a Prato il 17 novembre 2014 al n° 10.794, Serie 1T, e ivi trascritto in pari data al n° 6.659 di R.P., con il quale _____, vendeva la quota di 1/3 di comproprietà dei ripostigli già identificati al Catasto Fabbricati al Foglio n° 72, p.lla 1019, sub. 502, 503 e 504.

Si precisa per la storia ultraventennale che:

- a _____ detti beni erano pervenuti in forza di Dichiarazione di Successione testamentaria _____ registrata a Prato il 27 gennaio 2010 al n° 126, vol. 9.990 e ivi trascritta l'11 marzo 2010 al n° 1.638 di R.P., giusto testamento olografo di cui al verbale di pubblicazione e accettazione di eredità del Dott. Bruno Morgigni, notaio in Prato, del 29 dicembre 2009, Rep. n° 75.180, Racc. n° 10.774, registrato a Prato il 29 dicembre 2009 al n° 7.721 e ivi trascritto il 30 dicembre 2009 ai n.ri 8.677/8.678 di R.P.;
- a _____ i beni erano pervenuti in data ampiamente anteriore al ventennio, per successione _____ quando ancora costituivano una sola unità immobiliare.

E. Situazione ipotecaria degli immobili.

Alla data del 4 settembre 2023 a carico della società _____

_____ con riferimento ai beni oggetto

di stima, risultano le seguenti formalità:

E.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **ISCRIZIONE n° 2.807 di Registro Particolare del 28.11.2022**, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato, Rep. n° 1.787 del giorno 8.09.2022, per la complessiva somma di € 35.000,00
 - a favore:
 - contro:gravante sull'intera quota del diritto di piena proprietà dell'unità abitativa in oggetto (Comune di Prato – F. 72, p.lla 435/sub. 6);
- **ISCRIZIONE n° 2.808 di Registro Particolare del 28.11.2022**, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato, Rep. n° 1.788 del giorno 8.09.2022, per la complessiva somma di € 75.000,00
 - a favore:
 - contro:gravante sull'intera quota del diritto di piena proprietà dell'unità abitativa in oggetto (Comune di Prato – F. 72, p.lla 435/sub. 6);
- **ISCRIZIONE n° 1.502 di Registro Particolare del 26.07.2023**, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato, Rep. n° 1.474 del 18.07.2023, per la complessiva somma di € 24.200,00

➤ a favore:

➤ contro:

gravante sull'intera quota del diritto di piena proprietà dell'unità abitativa in oggetto (Comune di Prato – F. 72, p.la 435/sub. 6) e sulla quota di 1/3 del diritto di piena proprietà delle unità accessorie in oggetto (Comune di Prato – F. 72, p.la 1019/sub. 502/503/504).

E.2. TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

- **TRASCRIZIONE n° 5.548 di Registro Particolare del 10.07.2023**, ATTO GIUDIZIARIO – Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art. 197, comma 2, CCII del Tribunale di Prato del 25.03.2023, Rep. n° 29/2023,

➤ a favore:

➤ contro:

gravante sull'intera quota del diritto di piena proprietà dell'unità abitativa in oggetto (Comune di Prato – F. 72, p.la 435/sub. 6) e sulla quota di 1/3 del diritto di piena proprietà delle unità accessorie in oggetto (Comune di Prato – F. 72, p.la 1019/sub. 502/503/504).

Si precisa che detta formalità non è pregiudizievole e pertanto non sarà soggetta a cancellazione.

E.3. TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

NESSUNA

E.4. ALTRE INFORMAZIONI SUI BENI OGGETTO DI STIMA

Dagli accertamenti esperiti in ordine agli immobili oggetto di stima è emerso che seppur i tre locali uso ripostiglio siano in comproprietà, ciascuno è destinato ad uso esclusivo in forza di accordo di cui al verbale di assemblea del 4 ottobre 2004, come segue:

- alla signora (dante causa di) il primo a sinistra dei tre, per chi guarda i ripostigli dal fronte tergale del fabbricato principale;
- al signor il secondo posto nel centro dei tre, per chi guarda i ripostigli dal fronte tergale del fabbricato principale;
- alla signora il terzo per chi guarda i ripostigli dal fronte tergale del fabbricato principale.

Il signor nell'atto di compravendita del 2014 si obbliga a rispettare l'accordo di cui al citato verbale.

Inoltre si precisa che le unità immobiliari fanno parte di fatto di un condominio che però, viste le minime dimensioni, non è stato formalmente costituito né esiste la figura ufficiale dell'Amministratore.

F. Rappresentazione catastale degli immobili.

Da un punto di vista catastale le unità immobiliari sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel **Foglio n° 72**, come segue (vedi visure e planimetrie – allegato "B"):

⇒ **p.la 435/sub 6:** **unità immobiliare a uso civile abitazione** al piano primo, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani catastali, Superficie Catastale Totale mq 123, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 117, Rendita Catastale Euro 587,47; dati censuari derivanti da Denuncia di Variazione per "ampliamento-

frazionamento e fusione” prot. n° PO0111733 del 28.04.1989, scheda n° 51470/89;

⇒ **p.lla 1019/sub 502:** **unità immobiliare a uso magazzino/locale di deposito** al piano terra, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq 13, Superficie Catastale mq 16, Rendita Catastale Euro 32,23; dati censuari derivanti da denuncia di variazione per “divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione” prot. n° PO0023745 del 19.04.2006 e successiva variazione nel classamento (*classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione – DM 701/94*);

⇒ **p.lla 1019/sub 503:** **unità immobiliare a uso magazzino/locale di deposito** al piano terra, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq 13, Superficie Catastale mq 15, Rendita Catastale Euro 32,23; dati censuari derivanti da denuncia di variazione per “divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione” prot. n° PO0023745 del 19.04.2006 e successiva variazione nel classamento (*classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione – DM 701/94*);

⇒ **p.lla 1019/sub 504:** **unità immobiliare a uso magazzino/locale di deposito** al piano terra, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq 13, Superficie Catastale mq 16, Rendita Catastale Euro 32,23; dati censuari derivanti da denuncia di variazione per “divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione” prot. n° PO0023745 del 19.04.2006 e successiva variazione nel classamento (*classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione – DM 701/94*).

Le parti comuni del fabbricato, fra cui anche quelle a servizio delle unità immobiliari in questione, sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel **Foglio n° 72**, come segue e meglio descritto nell'allegato elaborato planimetrico:

⇒ **p.lla 435/sub 512:** (*bene comune non censibile*) vano scala e resede, comune a tutti i subalterni della particella;

⇒ **p.lla 435/sub 517:** (*bene comune non censibile*) spazio di manovra, comune a tutti i subalterni delle particelle 435 e 1019 (*anche se non espressamente specificato all'interno dell'elaborato planimetrico*).

Ai sensi della Legge n° 122/2010 (conversione del D.L. n° 78/2010) si dichiara:

✚ che l'intestazione catastale corrisponde all'attuale proprietà, ovvero:

- *proprietario per l'interno (1/1) – riferito all'abitazione;*

- *proprietario per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni – riferito ai ripostigli;*

✚ che le planimetrie catastali allegate corrispondono allo stato dei luoghi, eccetto che per lievi modifiche interne all'appartamento, che tuttavia non inficiano i dati censuari dell'immobile; esse sono comunque conformi a quelle depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Prato;

✚ che la rappresentazione grafica della mappa catastale in riferimento alle particelle n° 435 e 1019 del foglio n° 72 è coerente con lo stato dei luoghi ed esse sono correttamente in carico al Catasto Terreni del Comune di Prato a Partita 1 come “aree di enti urbani e promiscui”.

G. Dati urbanistici degli immobili.

G.1. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE



Il fabbricato condominiale in parola, e quindi le unità immobiliari oggetto della presente, nel Piano Operativo vigente ricade in area **TSM.1 – Tessuto Storico Misto, a bassa saturazione** (tessuto di formazione lineare con presenza di mix di funzioni e con fronte continuo compatto o semi penetrabile. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente paritario rispetto alla superficie coperta e l'edificato residenziale è prevalente rispetto a quello industriale-artigianale) – disciplinata, in particolare, dall'art. 70 della N.T.A.

G.2. CONFORMITÀ DEI BENI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

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, la costruzione dei fabbricati e quindi delle UIU in parola, è stata eseguita in data anteriore al 1° settembre 1967 in virtù di Licenza Edilizia prot. n° 18024 del 16 settembre 1960, rilasciata in data 25 ottobre 1960 e successiva Licenza Edilizia per variante in corso d'opera prot. n° 25738 del 22 dicembre 1961 (Busta n° 579/61), rilasciata in data 31 marzo 1962. Quindi il fabbricato principale, per la porzione che non interessa l'unità abitativa in oggetto, è stato ampliato in forza di Licenza Edilizia prot. n° 15822 del 25 giugno 1968 (Busta n° 1058/68), rilasciata in data 12 marzo 1969.

Successivamente, per opere eseguite in difformità ai suddetti titoli abilitativi edilizi sono state richieste le seguenti sanatorie:

- (per il fabbricato accessorio tergale) Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge n° 47/85, n° 76705, P.G. del 30 settembre 1986, N° Ordine 26737, a seguito della quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria in data 20 gennaio 1998;
- (per l'abitazione) Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge n° 47/85, n° 36268, P.G. del 30 aprile 1986, N° Ordine 16552, ancora giacente presso il Comune di Prato per la quale potrebbe essere inoltrata istanza di rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria, previo completamento della documentazione tecnica (mancano, infatti, anche i grafici), essendo comunque l'oblazione interamente versata (Bollettino Postale di L. 494.000, versato il 29 aprile 1986, n° 182, Ufficio Prato Succ. 1 e Bollettino Postale di L. 115.000, versato il 30 aprile 1986, n° 715, Ufficio Prato Succ. 1); per la definizione della pratica di detta sanatoria quindi si ipotizzano in via cautelativa spese per diritti e prestazioni professionali per un importo pari a € 5.000,00 (euro cinquemila/00), compreso IVA e contributi di legge; tali oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario saranno in seguito decurtati dal valore a base d'asta.

Quindi, gli immobili sono stati oggetto di ulteriori titoli abilitativi edilizi:

- Relazione tecnica, ai sensi dell'art. 26 della Legge n° 47/85, prot. n° 45686 del 20 ottobre 1989 – per l'appartamento;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n° 33935 del 25 maggio 2005 (P.E. 1544/05) – per ristrutturazione e frazionamento del fabbricato accessorio tergale;
- Variante in corso d'opera, ai sensi dell'art. 45 del R.E., prot. 68189 del 9 ottobre 2006 (P.E. 3209/06) – in variante alla DIA di cui sopra.

Si precisa che per l'unità abitativa è stata rilasciata Dichiarazione di abitabilità in data 8 maggio 1963, a seguito di istanza del 30 ottobre 1964, prot. n° 22086, inserita del registro dei permessi di abitabilità in data 8 maggio 1963 al n° 87.

Allo stato attuale, le unità immobiliari in oggetto, non hanno subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione all'autorità competente del Comune di Prato, ad eccezione dell'appartamento.

Ai fini della verifica della conformità urbanistico edilizia dell'appartamento, occorre quindi far riferimento al momento ai grafici allegati alla Licenza Edilizia del 1961, rispetto ai quali si evidenzia una diversa altezza del piano primo, oltre a lievi modifiche interne e di prospetto, che però risulterebbero sanate nella pratica di condono da completare, anche con nuovi grafici di rilievo.

Infine, come detto, risulta illegittima la veranda realizzata sul terrazzo tergale che, non risultando sanabile attraverso una sanatoria ordinaria, né inserita nella pratica di condono richiamata, in quanto probabilmente all'epoca della stessa non realizzata, dovrà, per ripristinare lo stato legittimo, essere smontata e smaltita, senza pregiudizio per la parte legittima dell'immobile, con costi che rimangono a carico dell'aggiudicatario, valutabili in via preventiva in € 3.000,00, compreso IVA di legge.

Il sottoscritto Geom. Giacomo Gacci, dichiara pertanto che gli immobili sono da ritenersi normalmente commerciabili e regolari dal punto di vista urbanistico-edilizio, alle condizioni di cui sopra.

H. Stato occupazionale degli immobili.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dalla proprietà, con la precisazione fatta al paragrafo E.4. di cui sopra in relazione alle unità accessorie tergali.

I. Valutazione.

I.1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA



L'area in cui sorge il fabbricato in oggetto è posta in una zona periferica della città di Prato, con destinazione attuale mista residenziale/produttiva, caratterizzata da edifici di varie tipologie, costruiti e/o ristrutturati globalmente in epoche diverse.

La dotazione di servizi pubblici e di servizi in genere (negozi, uffici pubblici, scuole, mezzi di trasporto pubblici, ecc.), è da ritenersi soddisfacente.

La viabilità della zona è caratterizzata da un discreto traffico veicolare, essendo il fabbricato in oggetto posto in una strada di alto passaggio, peraltro con una carreggiata molto stretta; esso è facilmente raggiungibile dal Viale Leonardo da Vinci, via di grande scorrimento che mette in comunicazione le zone ovest ed est della città.

Il parcheggio degli autoveicoli nella zona prossima al complesso immobiliare non è per niente agevole, trovandosi in un tratto stretto di viabilità, il cui passaggio è regolato tramite semaforo; a livello condominiale, tuttavia, risulta assegnato all'appartamento in questione un posto auto all'interno dell'area a comune tergele.

I.2. CONDIZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Secondo le stime preliminari, nel primo trimestre 2023 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta dello 0,1% rispetto al trimestre

precedente e dell'1,1% nei confronti dello stesso periodo del 2022 (era +2,7% nel quarto trimestre 2022).

L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuire soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano del 5,4% (in accelerazione rispetto al +4,5% del trimestre precedente) e in misura minore ai prezzi delle abitazioni esistenti la cui crescita decelera, passando da +2,3% del quarto trimestre 2022 a +0,4%.

Questi andamenti si manifestano in un contesto di rallentamento dei volumi di compravendita (-8,3% la flessione tendenziale registrata nel primo trimestre 2023 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale, dopo il -2,1% del trimestre precedente).

Su base congiunturale, il leggero aumento dell'IPAB (+0,1%) è imputabile ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono dell'1,6% mentre quelli delle abitazioni esistenti diminuiscono dello 0,2%.

Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2023 è nullo, sintesi di un aumento del 2,4% per le abitazioni nuove e una riduzione dello 0,4% per le abitazioni esistenti.

Con i dati del primo trimestre 2023 sono stati aggiornati, come di consueto, i pesi utilizzati per il calcolo degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove e di quelle esistenti. In particolare il peso delle abitazioni nuove aumenta leggermente attestandosi al 17,7% (era circa il 16,2% nel 2022) mentre quello relativo alle abitazioni esistenti è pari all'82,3% (83,8% lo scorso anno).

In definitiva, prosegue, nel primo trimestre 2023, la fase di rallentamento del tasso di crescita su base annua dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, iniziata nella seconda metà del 2022. Il rallentamento si deve esclusivamente alla dinamica dei prezzi delle abitazioni esistenti (che pesano per oltre l'80% sull'indice aggregato), in forte attenuazione nel primo trimestre di quest'anno, a cui si contrappone l'accelerazione tendenziale dei prezzi delle abitazioni nuove.

A tal proposito si veda il grafico che segue:

INDICE GENERALE DELLE COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI PER RIPARTIZIONE
I trimestre 2010 – I trimestre 2023 (base 2010=100)



1.3. CRITERIO DI STIMA

I beni sono stati valutati adottando il criterio di STIMA COMPARATIVA o SINTETICA, basato sull'accertamento dei prezzi medi di mercato esistenti e applicati nella zona, per unità immobiliari simili, libere da persone, cose e gravami e per uguali parametri tecnici di comparazione. In particolare il parametro tecnico utilizzato è il metro quadro di superficie commerciale derivante dalla superficie lorda coperta (stima monoparametrica).

I prezzi, riferiti al suddetto parametro, sono stati desunti:

- dalla mia personale esperienza basata sulla pratica professionale in ambito estimativo;
- dalle ricerche indirizzate verso le pubblicazioni locali specializzate nel settore e i pareri di vari operatori immobiliari;
- dalla consultazione delle banche dati disponibili tra le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio;
- dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare".

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 (*asking price*), che quindi forniscono un dato diretto sull'andamento e sulle quotazioni dello stesso. I dati raccolti sono stati elaborati e trattati nel prospetto che segue:

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{comm} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€/mq]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²	
1	15/11/2022	Tobbiana	Buono/Abitabile	Annuncio	76,25	160.000,00	2.098,36	0,90	68,63	-81,65	6666,91	
2	12/05/2023	Casale	Buono/Abitabile	Annuncio	100,50	225.000,00	2.238,81	0,90	90,45	58,79	3456,75	
3	30/03/2023	Casale	Ottimo/Ristrutturato	Annuncio	97,60	215.000,00	2.202,87	1,15	112,24	22,86	522,44	
Valore medio unitario					€/mq	2180,01						
Deviazione standard degli immobili comparabili					€/mq	59,57						
Valore massimo del prezzo medio di mercato					€/mq	2239,58						
Valore minimo del prezzo medio di mercato					€/mq	2120,44						
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA												
Coefficiente di ponderazione dell'immobile						0,80						
Valore medio pesato di vendita delle unità campione					€/mq	2211,45						
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto					€/mq	1769,16						

Con la stessa metodologia sono stati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Prato – Servizio di Pubblicità Immobiliare, altri "comparabili dinamici", relativi ad immobili recentemente compravenduti (*selling price*), raccogliendo ed elaborando i dati nel prospetto che segue:

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{comm} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€/mq]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²	
A	26/07/2022	via per Iolo, 8/7	Da ristrutturare	Compravendita	106,00	102.000,00	962,26	0,90	95,40	-706,46	499086,41	
B	08/07/2022	via Ser B. degli Schieri, 10	Ottimo/Ristrutturato	Compravendita	120,50	280.000,00	2.323,65	1,25	150,63	654,93	428929,14	
C	26/07/2022	via del Castellare, 20/1A	Ottimo/Ristrutturato	Compravendita	56,00	105.000,00	1.875,00	1,15	64,40	206,28	42549,53	
D	25/07/2023	via Cava, 108	Buono/Abitabile	Asta aggiudicata	149,00	185.000,00	1.241,61	0,90	134,10	-427,11	182426,28	
E	25/07/2023	via Cava, 108	Buono/Abitabile	Asta aggiudicata	64,00	114.000,00	1.781,25	1,15	73,60	112,53	12661,96	
F	25/07/2023	via Cava, 108	Buono/Abitabile	Asta aggiudicata	70,00	128.000,00	1.828,57	1,15	80,50	159,85	25551,00	
Valore medio unitario					€/mq	1668,72						
Deviazione standard degli immobili comparabili					€/mq	445,57						
Valore massimo del prezzo medio di mercato					€/mq	2114,30						
Valore minimo del prezzo medio di mercato					€/mq	1223,15						
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA												
Coefficiente di ponderazione dell'immobile						1,00						
Valore medio pesato di vendita delle unità campione					€/mq	1526,83						
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto					€/mq	1526,83						

POSIZIONE COMPARABILI



COMPARABILE A - Dati immobile	COMPARABILE A - Street view
<p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.72 Par.100 Sub.503 Superficie Totale: 106 m² Superficie Totale escluse aree scop.: 106 m² Categoria/Qualità: A/4-Abitazioni tipo popolare Consistenza: 5,5 vani Classe: 6 Indirizzo: Via per lolo, 8/7 Rendita: 497,09 Euro Piani: T-1</p>	 <p>Atto Rep. n° 91.343 del Notaio MORGIGNI del 26/07/2022</p>

<p>COMPARABILE B - Dati immobile</p> <p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.72 Par.1899 Sub.41 (oltre accessori) Superficie Totale: 102 m² Superficie Totale escluse aree scop.: 96 m² Categoria/Qualità: A/2-Abitazioni tipo civile Consistenza: 5,5 vani Classe: 5 Indirizzo: Via Ser Benedetto degli Schieri, 10 Rendita: 738,53 Euro Piani: 2</p>	<p>COMPARABILE B - Street view</p>  <p>Atto Rep. n° 14.331 del Notaio CAPODARCA del 8/07/2022</p>
<p>COMPARABILE C - Dati immobile</p> <p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.72 Par.151 Sub.516 Superficie Totale: 56 m² Superficie Totale escluse aree scop.: 53 m² Categoria/Qualità: A/3-Abitazioni tipo economico Consistenza: 3 vani Classe: 3 Indirizzo: Via del Castellare, 20/1A Rendita: 271,14 Euro Piani: T</p>	<p>COMPARABILE C - Street view</p>  <p>Atto Rep. n° 8.183 del Notaio D'AGLIANA del 26/07/2022</p>
<p>COMPARABILE D - Dati immobile</p> <p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.77 Par.755 Sub.8 Superficie Totale: 147 m² Superficie Totale escluse aree scop.: 138 m² Categoria/Qualità: A/2-Abitazioni tipo civile Consistenza: 7,5 vani Classe: 2 Indirizzo: Via per Iolo, 108/D Rendita: 600,38 Euro Piani: 1</p>	<p>COMPARABILE D - Street view</p>  <p>Aggiudicazione asta del 25/07/2023</p>

COMPARABILE E - Dati immobile	COMPARABILE E - Street view
<p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.77 Par.755 Sub.9 Superficie Totale: 68 m² Superficie Totale escluse aree scop.: 65 m² Categoria/Qualità: A/2-Abitazioni tipo civile Consistenza: 4 vani Classe: 2 Indirizzo: Via per Iolo, 108/D Rendita: 320,20 Euro Piani: 2</p>	 <p>Aggiudicazione asta del 25/07/2023</p>

COMPARABILE F - Dati immobile	COMPARABILE F - Street view
<p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.77 Par.755 Sub.10 Superficie Totale: 74 m² Superficie Totale escluse aree scop.: 71 m² Categoria/Qualità: A/2-Abitazioni tipo civile Consistenza: 4 vani Classe: 2 Indirizzo: Via per Iolo, 108/D Rendita: 320,20 Euro Piani: 2</p>	 <p>Aggiudicazione asta del 25/07/2023</p>

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 (OMI) dell’Agenzia delle Entrate – Territorio, che nel caso specifico offre riscontri per il Comune di Prato, e quella offerta da “Il Borsino Immobiliare”, con riferimento alla zona.

Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio

Dati anno 2022	Provincia	Comune	Fascia/Zona	Codice zona	Microzona cat.	
Semestre 2	Prato	Prato	Suburbana	E1	6	
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE MERCATO MEDIO (euro/mq) MEDIA	SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX			
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2050	L	1925	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1700	L	1500	L

Dati dalle Quotazioni Immobiliari de “Il Borsino Immobiliare”

Città	Zona	In stabili di qualità nella media di zona		SUPERFICIE
		VALORE MERCATO (euro/mq)		(L/N)
Prato	Periferica	MIN	MAX	L
		1575	1968	

I valori raccolti dalle varie fonti sono stati dal sottoscritto opportunamente corretti e ponderati per gli immobili oggetto di stima con particolare riguardo alla tipologia costruttiva, alla vetustà, al grado di manutenzione e tenendo conto delle qualità estrinseche e intrinseche del bene da stimare, il profilo statico, architettonico e costruttivo degli stessi.

Pertanto tenuto conto:

- che la superficie lorda commerciale determinata è pari a circa mq 135,00, come indicato al paragrafo C.1;
- che oggetto di stima è l'intera piena proprietà dell'abitazione, oltre la quota di 1/3 dei ripostigli;
- che gli immobili sono occupati;
- che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Prato e la zona ove ricadono gli oggetto di stima indica per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.800,00 a €/mq 2.050,00 (media €/mq 1.925,00) e per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.300,00 a €/mq 1.700,00 (media €/mq 1.500,00);
- che le Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare" indicano per abitazioni in stabili di qualità nella media di zona valori da €/mq 1.575,00 a €/mq 1.968,00;
- che sentito operatori del mercato immobiliare e riferendosi alla mia esperienza personale e conoscenza dello stesso, studiato anche sulla base dei "comparabili dinamici" raccolti, ho appurato che abitazioni assimilabili a quella di cui trattasi vengono mediamente compravendute con prezzi da €/mq 1.300,00 a €/mq 1.800,00;

ritengo equo valutare il più congruo valore di mercato unitario di immobili simili a quello in oggetto pari a **€/mq 1.600,00**, riferito alla superficie lorda commerciale.

J. Valore degli immobili.

Sulla base di quanto sopra esposto si ricava il seguente valore venale degli immobili:

mq 123,00 x €/mq 1.600,00 (PER L'INTERA QUOTA DELL'ABITAZIONE)	=	€ 196.800,00
mq 12,00 x €/mq 1.600,00 x 1/3 (PER LA QUOTA DI 1/3 DEI RIPOSTIGLI)	=	<u>€ 6.400,00</u>
TOTALE.....	=	€ 203.200,00
<i>a detrarre:</i>		
1) oneri per la definizione della posizione urbanistica dei beni.....	=	- € 5.000,00
2) oneri per la rimessa in pristino dell'immobile (rimozione veranda illegittima).....	=	<u>- € 3.000,00</u>
TOTALE	=	€ 195.200,00

LOTTO 1
VALORE (arrotondato)

€ 195.000,00 (euro centonovantacinquemila/00)

K. Formazione del LOTTO 1 con confini e dati catastali

Intera quota del diritto di piena proprietà di **unità immobiliare a uso civile abitazione**, posta al piano primo di un più vasto fabbricato condominiale di non recente costruzione, disposto su tre piani fuori terra, oltre piano sottotetto, "servito" da vano scala comune senza ascensore a cui si accede dalla pubblica via per lolo, in corrispondenza del civico 6/D. Essa, con accesso dalla porta a sinistra per chi arriva al piano (interno 1), è costituita da n° 5 vani principali (soggiorno, sala da pranzo e n° 3 camere da letto), oltre cucinotto, servizio igienico, ripostiglio, disimpegno zona notte, ingresso e n° 2 balconi, posti sul fronte e sul tergo della costruzione, quest'ultimo in parte delimitato da elementi in alluminio e vetro. Completa il tutto la **quota comproprietà di 1/3 di n° 3 ripostigli** facenti parte di un fabbricato accessorio tergale al fabbricato

principale di cui sopra, a sui si accede tramite spazio di manovra comune che si diparte dalla pubblica via per lolo, in corrispondenza del civico 6/G. Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 135,00. Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato i beni sono distinti nel **Foglio n° 72**, dalla **p.lla 435, sub 6**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani catastali, Superficie Catastale Totale mq 123, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 117, Rendita Catastale Euro 587,47; **sub 502**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq 13, Superficie Catastale mq 16, Rendita Catastale Euro 32,23; **sub 503**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq 13, Superficie Catastale mq 15, Rendita Catastale Euro 32,23; **sub 504**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq 13, Superficie Catastale mq 16, Rendita Catastale Euro 32,23. Il tutto è pervenuto in forza di (PER QUANTO RIGUARDA L'APPARTAMENTO) atto di compravendita autenticato Dott. Francesco Giambattista Nardone, notaio in Prato, in data 12 ottobre 1989, Rep. n° 25.966, Racc. n° 4.871, registrato a Prato il 31 ottobre 1989 al n° 1742, vol. 18, e ivi trascritto, e (PER QUANTO RIGUARDA LA QUOTA DI 1/3 DEI RIPOSTIGLI) atto di compravendita autenticato Dott. Cosimo Marchi, notaio in Prato, in data 12 novembre 2014, Rep. n° 1.823, Racc. n° 1.398, registrato a Prato il 17 novembre 2014 al n° 10.794, Serie 1T, e ivi trascritto in pari data al n° 6.659 di R.P..

CONFINI (riferiti all'intera consistenza immobiliare): via Per lolo, parti comuni su più lati, proprietà Bastogi o suoi aventi causa, proprietà Michelucci o suoi aventi causa, proprietà Bongiovanni o suoi aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

PREZZO BASE D'ASTA = **€ 195.000,00 (euro centonovantacinquemila/00)**

La presente perizia viene prodotta in un originale corredato degli allegati, uno dei quali privo di ogni riferimento alla società fallita e depositata tramite PCT.

Il tutto a evasione dell'incarico affidatomi pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Prato, 7 settembre 2023

L'Esperto Estimatore
Geom. Giacomo Gacci
(firma digitale)

Allegati:

1. documentazione fotografica (*allegato "A"*);
2. documentazione catastale (*allegato "B"*);
3. atti di provenienza della proprietà (*allegato "C"*);
4. atti edilizi (*allegato "D"*).