

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

Esecuzione n. 7/2024 - G.E. BRUNO Stefania

Debitore: XXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX

Creditore Procedente: RED SEA SPV SRL

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

Il sottoscritto Geom. Massimo Seghetti, in qualità di Esperto Estimatore con studio in Prato, Viale Montegrappa 159/D, a seguito di giuramento prestato in data 25/03/2024 e a seguito di sopralluogo effettuato congiuntamente a ISVEG in data 18/04/2024 per rispondere ai quesiti, redige la presente relazione di consulenza tecnica.



## INDICE PER CIASCUN LOTTO

- 1. DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 2° COMMA C.P.C. – FORMALITA',  
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**
  - ELENCO DELLE ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
  - ELENCO DELLE ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI CANCELLABILI
- 2. TITOLARITA' DEL DIRITTO REALE DEI BENI PIGNORATI E ATTI DI PROVENIENZA**
- 3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**
- 4. CATASTO**
  - CONFORMITA' CATASTALE
- 5. EDILIZIA**
  - TITOLI EDILIZI
  - CONFORMITA' EDILIZIA
  - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 6. URBANISTICA**
  - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA CDU
- 7. LOTTI - QUOTE PIGNORATE – DIVISIBILITA'**
- 8. OCCUPAZIONE DEI BENI**
- 9. VINCOLI – DIRITTI DEMANIALI O DI SUPERFICIE – SERVITU' – USI CIVICI -  
DOMANDE GIUDIZIALI**
- 10. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALI**
- 11. DETERMINAZIONE DEL VALORE**



## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### PREMESSA

Le unità oggetto di pignoramento, risultano essere cinque unità a destinazione abitativa poste due al piano primo, due al piano secondo e una al piano terzo, cinque soffitte poste al piano quarto e tre cantine al piano seminterrato, comprese all'interno dell'immobile, posto in Prato, via Roma, 133.

Alle unità si accede attraverso un unico ingresso condominiale che immette al vano scala di collegamento di tutti i piani. Nello specifico al piano primo sono situate due unità immobiliari che attualmente risultano collegate tra loro internamente e dotate entrambe di soffitta e cantina; al piano secondo sono situate altre due unità immobiliari, anche esse collegate internamente tra loro e dotate di soffitta; al piano terzo è situata un'unità immobiliare, corredata da soffitta e cantina.

Due subalterni catastali di riferimento delle unità immobiliari, risultano variati rispetto all'atto di pignoramento, in quanto sono stati soppressi e generati di nuovi, per scindere le abitazioni dalle soffitte e cantine, che risultavano sulla stessa scheda catastale, senza alterare le consistenze; a maggior chiarimento si allega tabella sottostante.

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNI ORIGINARI	SUBALTERNI PIGNORATI	SUBALTERNI ATTUALI	TIPOLOGIA
75	611	Scheda <b>8124</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	Abitazione+ Cantina + Soffitta
75	611	Ex Sub. <b>12</b> Ex Sub. <b>19</b>	<b>509</b>	<b>509</b>	Abitazione + Cantina + Soffitta
75	611	Scheda <b>70678</b>	<b>505</b>	<b>505</b>	Abitazione + Soffitta
75	611	<b>2 e 3</b>	<b>506</b> Soppresso il 10/08/2020	<b>516</b>	Abitazione
				<b>517</b>	Soffitta
75	611	<b>31</b>	<b>511</b> Soppresso il 18/10/2023	<b>528</b>	Abitazione
				<b>529</b>	Cantina
				<b>530</b>	Soffitta

Per quanto concerne il mutuo originario, si precisa che il subalterno 509 dell'unità posta al piano primo, non risulta gravato da ipoteca. A maggior chiarimento si allega tabella sottostante.



FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNI MUTUO	SUBALTERNI PIGNORATI	SUBALTERNI ATTUALI	TIPOLOGIA	
75	611	Scheda <b>8124</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	Abitazione+ Cantina + Soffitta	
75	611	<b>NO MUTUO</b>	<b>509</b>	<b>509</b>	Abitazione + Cantina + Soffitta	
75	611	Scheda <b>70678</b>	<b>505</b>	<b>505</b>	Abitazione + Soffitta	
75	611	<b>3</b>	Soppresso il 10/08/2020	<b>506</b>	<b>516</b>	Abitazione
					<b>517</b>	Soffitta
75	611	<b>31</b>	Soppresso il 18/10/2023	<b>511</b>	<b>528</b>	Abitazione
					<b>529</b>	Cantina
					<b>530</b>	Soffitta

La formazione dei lotti è stata effettuata sia in base all'ubicazione e conformazione delle unità immobiliari che allo stato di possesso delle stesse, relativamente al diritto di proprietà, uso e abitazione. Ne consegue che per quanto riguarda le unità poste al piano primo, sub. 34 e 509, anche se fisicamente collegate internamente tra loro, sono state distinte in due lotti separati (lotto 1 e lotto 2) in quanto il subalterno 509 risulta gravato da diritto di abitazione; le unità poste al piano secondo e relative pertinenze, distinte ai sub. 505 ed ex 506 (attuali 516 e 517) essendo fisicamente collegate tra loro e complementari l'una all'altra, formeranno un lotto unico (lotto 3); l'unità posta al piano terzo e relative pertinenze, formerà un altro lotto (lotto 4). A maggior chiarimento si allega tabella sottostante.

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNI ORIGINARI	SUBALTERNI PIGNORATI	SUBALTERNI ATTUALI	TIPOLOGIA	PIANO	LOTTE	
75	611	Scheda <b>8124</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	Abitazione+ Cantina + Soffitta	P.1°+PS1+P4°	<b>LOTTO 1</b>	
75	611	Ex Sub. <b>12</b> Ex Sub. <b>19</b>	<b>509</b>	<b>509</b>	Abitazione + Cantina + Soffitta	P.1°+PS1+P.4°	<b>LOTTO 2</b>	
75	611	Scheda <b>70678</b>	<b>505</b>	<b>505</b>	Abitazione + Soffitta	P.2°+P4°	<b>LOTTO 3</b>	
75	611	<b>2 e 3</b>	Soppresso il 10/08/2020	<b>506</b>	<b>516</b>	Abitazione		P.2°
					<b>517</b>	Soffitta		P.4°
75	611	<b>31</b>	Soppresso il 18/10/2023	<b>511</b>	<b>528</b>	Abitazione	P.3°	
					<b>529</b>	Cantina	P.S.1	
					<b>530</b>	Soffitta	P.4°	

## USO PARTI A COMUNE

Relazione EI 7/2024 26/09/2024

4



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



Per quanto concerne le parti comuni a tutti i subalterni del fabbricato, sono regolate dall'Art.1117 e seguenti del codice civile; l'ascensore in questo caso non è contemplato in esse, in quanto realizzato successivamente all'epoca di edificazione del fabbricato e nello specifico nel 1988. Tale bene comune non censibile (B.C.N.C.) identificato al sub.510, viene costituito in data 25.01.2016 a comune con i subalterni 23, 505, 506, 507, 509, 34, 21 e 27, che risultavano tutti di proprietà XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX. Successivamente XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX acquista ulteriori subalterni e l'ascensore diventa a comune anche ai Sub 513 e 514. Di tutti i beni intestati ad XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX, l'ascensore (sub.510) non risulta a comune all'unità identificata al Subalterno 528, che pertanto non ha diritto di USO dell'ascensore. Successivamente Xxx XXXXX vende i subalterni 513 e 520 (ex 507), senza revoca dell'uso dell'ascensore. Si fa presente che per poter rendere usufruibile il BCNC ad altre unità, non essendo ad oggi modificabile unilateralmente, se non tramite un atto per cessione di diritti, in quanto non più di un unico proprietario.

## **Di seguito le relazioni relative ai Lotti 1, 2 ,3 e 4**

### **LOTTO 1 – SUB. 34**



<b>TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO 1 - IN RISTRUTTURAZIONE</b>			
<b>DATI GENERALI</b>			
COMUNE	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	
PRATO	VIA ROMA N. 133	APPARTAMENTO CON CANTINA E SOFFITTA	
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>			
N.C.E.U. /N.C.T.	Foglio	Particella	Subalterno
PRATO	75	611	34
<b>CONFORMITA' CATASTALE</b>			
CONFORMITA'	SI	NO	
Adeguamenti	- Presentazione di nuova planimetria catastale tramite procedura Docfa; - Corretta intestazione dell'immobile da effettuarsi tramite voltura catastale.		
Costi	€ 2.500,00		
<b>CONFORMITA' EDILIZIA</b>			
CONFORMITA'	SI	NO	
SANABILITA'	SI	NO	
Adeguamenti	- Presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria; - Opere per ripristinare l'ingresso indipendente dell'unità immobiliare, consistenti nella chiusura della messa in comunicazione con l'unità limitrofa, mediante ripristino della muratura e la riapertura della porta di accesso originaria, mediante la demolizione di muratura.		
Costi	€ 9.000,00		
<b>CONVENZIONI</b>			
Presenza di Convenzioni	SI	NO	
Note	---		
<b>VINCOLI - SERVITU'-GRAVAMI</b>			
Presenza	SI	NO	
Note	Non si rilevano vincoli servitù e gravami		
<b>ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA</b>			
Presenza	SI	NO	
Note	L'unità immobiliare non risulta dotata di APE.		
<b>ABITABILITA'</b>			
Presenza	SI	NO	
Note	L'unità immobiliare non risulta dotata di abitabilità.		
<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>			
<b>€ 98.500,00</b> (Novantottomilacinquecento,00)			



Il **lotto 1** è individuato dalle unità immobiliari identificate al N.C.E.U. al Foglio 75, P.la 611, **Sub.34**, composto da **unità abitativa** al piano primo, una **cantina** al piano interrato e una **soffitta** al piano quarto.

**1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 2° COMMA C.P.C..**

La documentazione depositata in atti consiste nella certificazione Catastale ed Ipotecaria Ventennale redatta dal Notaio Giulia Barbagallo Di Aldo (PA), in data 14.02.2024.

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Le risultanze in essa redatte e attestate al 25.05.2024, rilevano le seguenti iscrizioni/trascrizioni in relazione alla parte esecutata "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" C.F.: XXXXXXXXXXXXX

**1. Trascrizione a Favore del 03/05/2011 - Registro Particolare 3071 Registro Generale 4873**

Atto Notarile Pubblico – Compravendita, rogato in data 29.10.1985 Repertorio 23535/10218 ai rogiti del Notaio Feri Francesco in Firenze a favore di XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX contro XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXX trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 03/05/2011 Registro Particolare 3071 Registro Generale 48731.

1. Trascrizione n. 7487 del 11/12/2015

**2. Iscrizione Contro del 14/06/2011 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 6573**

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 09.06.2011, Repertorio 48541/12266, Notaio D'AMBRA RENATO di Prato a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A." contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX " terzo datore di ipoteca

**3. Rettifica a trascrizione a favore e contro del 11.12.2005 - Registro Particolare 7485 e Registro Generale 11660**



Rettifica a atto di Compravendita del 16/11/2015 Repertorio 52107/14218 ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5123 del 1987.

**4. Trascrizione Contro del 11/03/2016 - Registro Particolare 1331 Registro Generale 2309**

costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato del 11/02/2016, Repertorio 52264/14321, a favore di XXXXXXXXX XXXXXXXXX, contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX "

**5. Trascrizione Contro del 12/02/2024 - Registro Particolare 990 Registro Generale 1390**

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 10/01/2024, Repertorio 3111, a favore di RED SEA SPV SRL contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX "

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

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI CANCELLABILI**

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

**1. Iscrizione Contro del 14/06/2011 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 6573**

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 09.06.2011, Repertorio 48541/12266, Notaio D'AMBRA RENATO di Prato a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A." contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX " terzo datore di ipoteca.

**2. Trascrizione Contro del 11/03/2016 - Registro Particolare 1331 Registro Generale 2309**

costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato del 11/02/2016, Repertorio 52264/14321, a favore di XXXXXXXXX XXXXXXXXX, contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX "

**3. Trascrizione Contro del 12/02/2024 - Registro Particolare 990 Registro Generale 1390**





Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 10/01/2024, Repertorio 3111, a favore di RED SEA SPV SRL contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX "

## 2. TITOLARITA' DEL DIRITTO REALE DEI BENI PIGNORATI E ATTI DI PROVENIENZA

È stata acquisita la visura camerale della società "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" in data 25/03/2024, dalla quale si evince che detta società è stata costituita il XX/XX/XXXX, con data di iscrizione alla Camera di Commercio il XX/XX/XXXX.

BENE PIGNORATO: Appartamento – Cantina - Soffitta

N.C.E.U. di Prato Foglio 75, P.Ila 611, **Sub.34**

INTESTATI:

XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) - quota di 1/1 di proprietà;

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - quota di 1/1 di diritto di abitazione;

PROVENIENZA:

I beni sono pervenuto alla parte eseguita attraverso il seguente atto di provenienza:

- Atto di compravendita del 29.10.1985 ai rogiti del Notaio Feri Francesco in Firenze Rep. n. 23535/10218, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 03/05/2011 Registro Particolare 3071 Registro Generale 48731.

- Il diritto di abitazione è stato acquisito con atto del 11/02/2016, Repertorio 52264/14321 ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato, a favore di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX "

SI PRECISA CHE IL DIRITTO DI ABITAZIONE ACQUISITO CON L'ATTO SOPRA CITATO E' DA CONSIDERARSI ESTINTO, IN QUANTO LA SIG.RA XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX NATA IL XX/XX/XXXX A XXXXXXX (XX) E' DECEDUTA IL XX XXXXXXXXXXX XXXX

## 3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Relazione EI 7/2024 26/09/2024

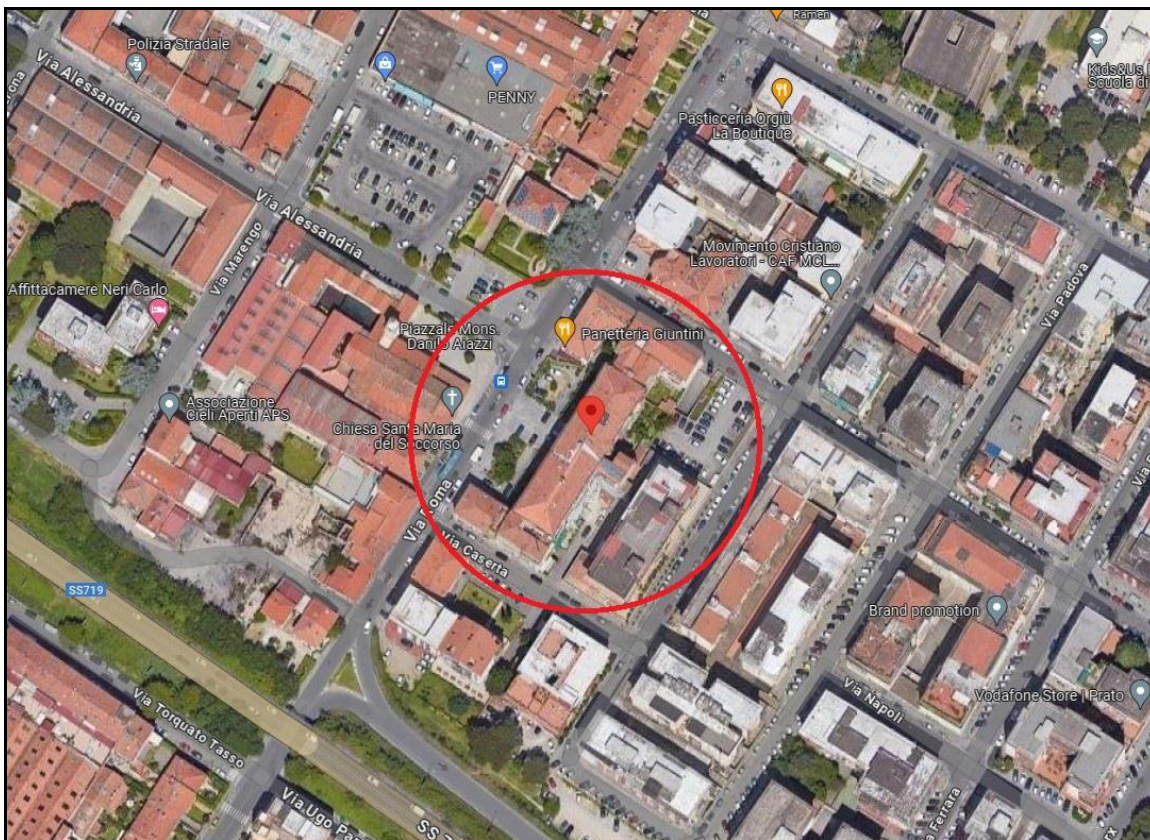
9



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



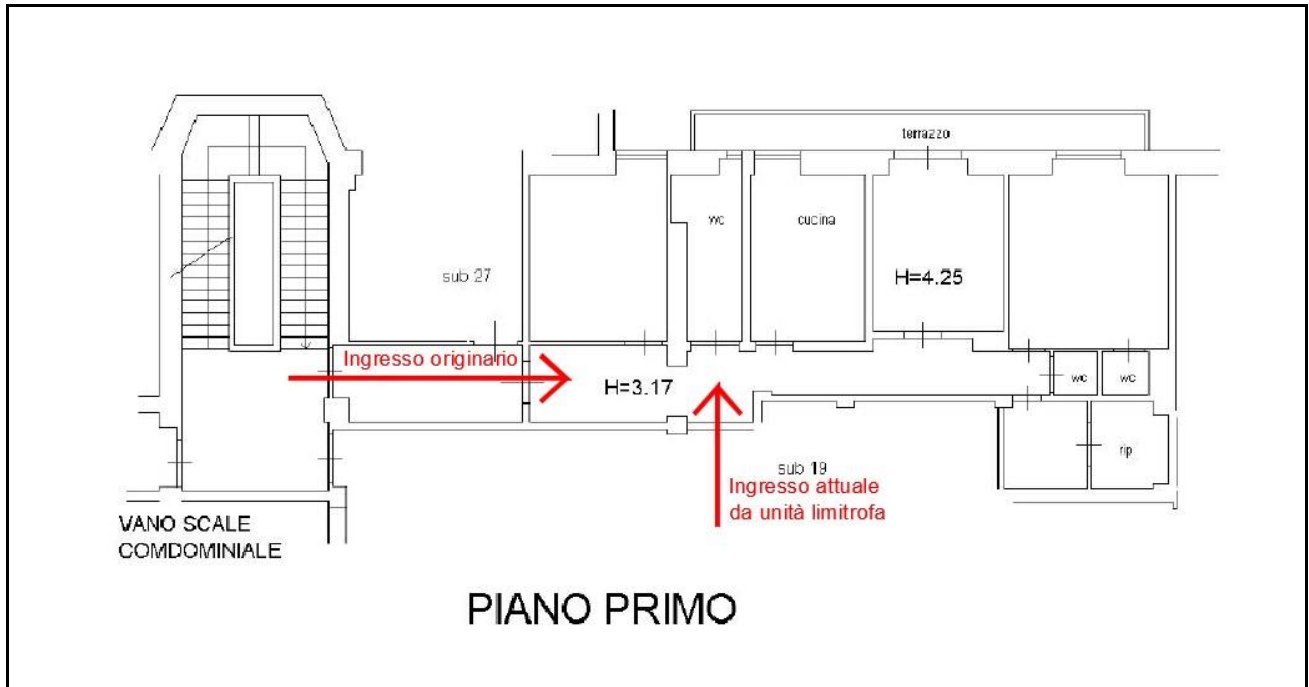
I beni in oggetto risultano compresi in edificio, posto nel Comune di Prato, in Via Roma 133 e precisamente trattasi di un'**unità abitativa** al piano primo, una **cantina** al piano interrato e una **soffitta** al piano quarto. Per una migliore individuazione dell'ubicazione dell'immobile si allega l'estratto aerofotogrammetrico.



### Descrizione unità immobiliare:

L'unità abitativa posta al piano primo, è composta da quattro vani oltre servizi e terrazzo in stato conservativo mediocre in quanto oggetto di ristrutturazione, ancora allo stato grezzo e risulta accessibile soltanto attraverso l'unità immobiliare limitrofa, (identificata al sub. 509 e anch'essa oggetto di pignoramento), con la quale in fase di ristrutturazione è stata messa in comunicazione, L'ingresso originario, che avveniva da altro disimpegno a comune con altra unità, risulta chiuso, interdichendo così l'accesso all'unità. Pertanto per un'autonomia totale dell'unità, dovrà essere ripristinato l'ingresso originario e chiusa la messa in comunicazione con l'unità limitrofa. Per una maggiore comprensione, si allega schema,





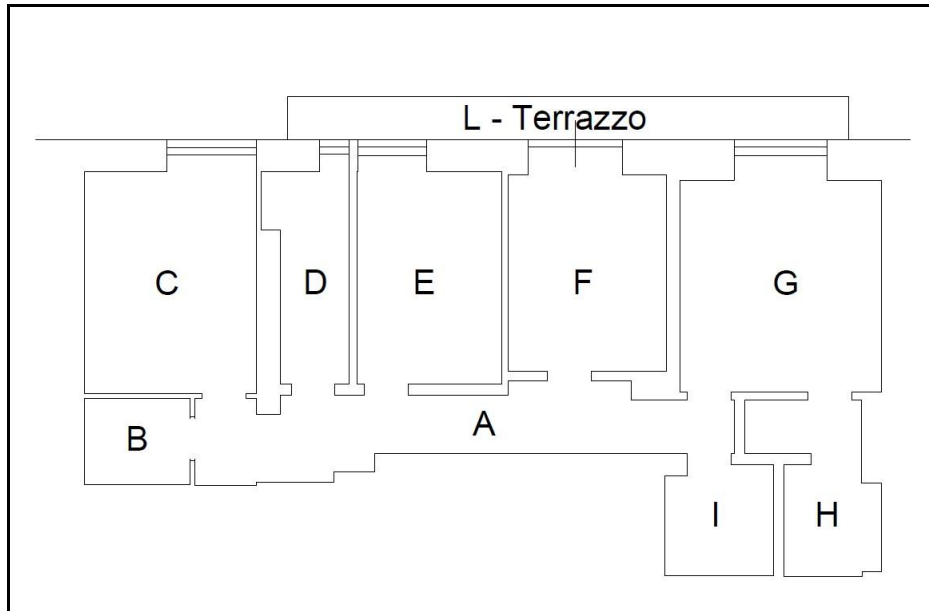
Oltre all'unità abitativa al piano primo, sono presenti una cantina al piano interrato e una soffitta al piano quarto, entrambe composte da unico vano.

Di seguito si riportano le superfici nette; non essendo chiare le destinazioni dell'unità abitativa in quanto in ristrutturazione allo stato grezzo, si è attribuito una lettera ad ogni singolo vano.

#### SUPERFICI NETTE

SUPERFICI NETTE SUB. 34		
VANO	PIANO	SUPERICIE m <sup>2</sup>
A	1°	15,44
B	1°	3,80
C	1°	16,47
D	1°	6,75
E	1°	13,22
F	1°	14,02
G	1°	18,70
H	1°	7,17
I	1°	4,90
L - Terrazzo	1°	10,12
M - Soffitta	4°	25,92
N - Ripostiglio	S1	3,98
<b>TOTALE</b>		<b>140,49</b>





## Caratteristiche Costruttive

Il fabbricato all'interno del quale trova collocazione l'unità in esame, ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Descrizione	<input checked="" type="checkbox"/> Esistente
MACROVOCI	DESCRIZIONE FINITURE
<b>STRUTTURE</b>	
STRUTTURA IN ELEVAZIONE	C.A. e muratura
SOLAI	in latero cemento
TAMPONAMENTI PERIMETRALI	Muratura mista portante
<b>COPERTURA</b>	
STRUTTURA DELLA COPERTURA	in latero cemento inclinata
MANTO DI COPERTURA	tegole/coppi etc.
<b>PROSPETTI, ASCENSORI</b>	
FINITURE PROSPETTI ESTERNI	intonacata a civile
CAPPOTTO FACCIATE	NO
ASCENSORE	PRIVATO
<b>FINITURE EDILI INTERNE</b>	
TRAMEZZI E PARTIZIONI	tavolati in laterizio
FINITURE INTERNE	solo intonaco al rustico
<b>SERRAMENTI E OSCURI</b>	
PORTONCINO D'INGRESSO	LEGNO
PORTE INTERNE	....
SERRAMENTI INTERNI	in legno vecchio da risanare
SERRAMENTI ESTERNI	avvolgibili in PVC
<b>PAVIMENTI E RIVESTIMENTI</b>	
PAVIMENTI	assente
RIVESTIMENTI	privo di rivestimento
<b>IMPIANTO ELETTRICO</b>	
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	privo di impianto
FRUTTI ELETTRICI, DERIVAZIONI	
IMPIANTO CITOFONICO	CITOFONO
IMPIANTO DOMOTICO	NO
<b>IMPIANTO IDRICO SANITARIO</b>	
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	altro
SANITARI	....
<b>IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE</b>	
IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO	....
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	privo di impianto
CORPI RADIANTI	....
<b>IMPIANTI SPECIALI</b>	
ANTIFURTO	NO
ANTINCENDIO	NO
VENTILAZIO. MECC. AUTOM. (VMA)	NO
PANNELLI FOTOVOLTAICI	NO
PANNELLI SOLARI	NO
ADDOLCITTORE/AUTOCLAVE	NO
IMPIANTO IRRIGAZIONE	NO
ASPIRAZIONE CENTRALIZZATA	NO
ALTRO:	NO



### **Confini:**

I confini rilevati in sede di sopralluogo sono i seguenti:

Altre proprietà, parti comuni, stessa proprietà s.s.a.

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

Si rileva la cantina al piano interrato e la soffitta al piano quarto.

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

### **Conformità descrizione del bene con atto di pignoramento**

Confrontando la descrizione del bene indicato nell'atto di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione catastale, è emersa l'esatta corrispondenza di quanto contenuto nell'atto di pignoramento in relazione all'indirizzo ed ai dati catastali del bene e pertanto risulta esattamente individuabile.

### **Rifiuti – rifiuti speciali**

Nell'unità immobiliare a destinazione civile abitazione sono presenti residui delle lavorazioni del cantiere di ristrutturazione; per lo smaltimento non vi è una cifra indicata nel punto in questione ma già compresa nei costi di ristrutturazione.

Inoltre non vi è visivamente presenza di amianto e non vi sono copie di documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali.



#### 4. CATASTO

Dalla visura catastale storica aggiornata al 25/03/2024 effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Comune di Prato i beni risultano individuati ai seguenti identificativi:

##### Abitazione, cantina e soffitta:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 34, Cat.A/2, Classe 3, Cons. 6,5 vani, Rendita € 621,04;

##### Intestazione:

I beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) XXXXXXXXXXXXX - Quota 1/1 di Proprietà
- XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota 1/1 di diritto di Abitazione.

Il diritto di abitazione acquisito con atto del 11/02/2016, Repertorio 52264/14321 ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato, a favore di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX "

è da considerarsi decaduto, in quanto la sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXXX (XX) e' deceduta il XX XXXXXXXXXXX XXXX, pertanto si rileva la non corretta intestazione catastale del bene.

L'immobile risulta dotato di elaborato planimetrico parziale.

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

#### CONFORMITA' CATASTALE

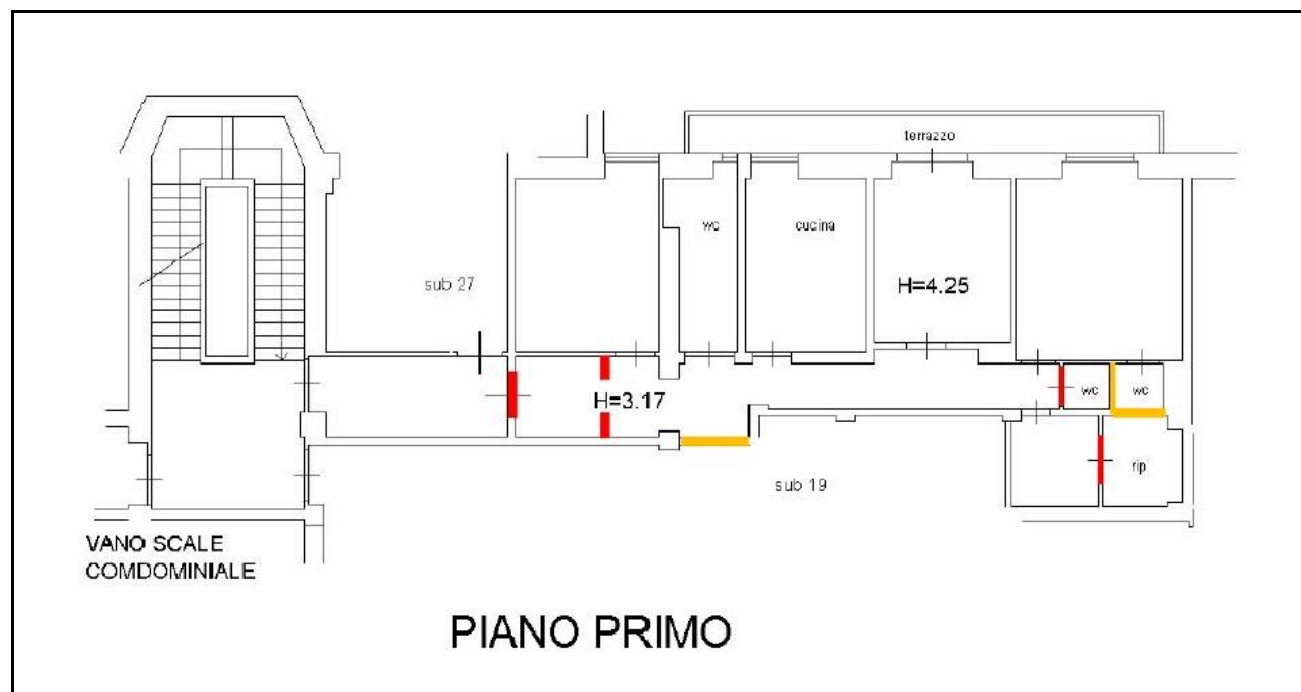
Lo stato di fatto dell'unità abitativa, NON corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti in quanto si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni con destinazioni non certe, nonché la non corretta intestazione.

Si dovrà pertanto procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale tramite procedura Docfa, oltre alla corretta intestazione dell'immobile, da effettuarsi tramite voltura catastale presso l'ufficio del territorio,



per effettuare la riunione del diritto di abitazione, per un costo stimato pari ad € 2.500,00, comprensivi di tributi catastali.

Per una migliore individuazione delle discordanze rilevate, si riporta la planimetria catastale con le indicazioni delle difformità.



## 5. EDILIZIA

### TITOLI EDILIZI

L'immobile è stato edificato in data ben anteriore al 1° settembre 1967 e oggetto dei seguenti titoli edilizi:

#### CONDOMINALI

- Licenza edilizia n. 12188 del 21/07/1955; (non reperibile in archivio edilizio)
- Licenza edilizia P.G.n.12527 del 17.07.1959 rilasciata n.923 del 21.08.1959;
- Licenza edilizia n.455 P.G. 11722 del 21.07.1973;
- Autorizzazione N. 78 P.G. 3122 del 05.02.1981;
- Art.26 N.3376 P.G.n.65458 del 24.12.1988 Realizzazione ascensore e modifiche;

Relazione EI 7/2024 26/09/2024

16

**IMQ**

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





- P.E. 3727-06.09.2022 Attestazione sanatoria condominiale;
- P.E. 4201-26.10.2022 - montaggio ponteggio per lavori urgenti;
- P.E. 924-24.03.2023 Scia condominiale;
- PE 651-2024 Cila condominiale facciate;

#### INERENTI L'UNITA' IMMOBILIARE

- Art.48 P.G.31193 del 13.09.1985 - modifiche interne;
- Art.26 n.606 P.G.n.52860 del 04.07.1986 - modifiche interne;

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare NON risulta conforme ai titoli edilizi sopra citati per modifiche interne apportate allo stesso, in assenza di titolo edilizio. Per la regolarizzazione dovrà essere presentata Attestazione di Conformità in Sanatoria, per un costo stimato pari ad € 5.000,00. Dovranno inoltre essere previste delle opere per ripristinare l'ingresso indipendente dell'unità immobiliare, consistenti nella chiusura della messa in comunicazione con l'unità limitrofa, mediante ripristino della muratura e la riapertura della porta di accesso originaria, mediante la demolizione di muratura. Il costo stimato per tale intervento è stimato di € 4.000,00

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE)



## 6. URBANISTICA

Si riporta estratto cartografico del Piano Operativo del Comune di Prato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 14 marzo 2019, in vigore alla data della perizia.



L'immobile ricade in Zona Omogenea B in riferimento all' Art. 67 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TSL.1 - TSL.1.1 - TSL.2 nella seguente classificazione di area:

Normativa vigente sull'area	
UTOE	4c
Disciplina dei suoli	<u>urbano</u>
Zone omogenee	B
Paesaggi urbani	<u>TSL 1</u>
Aree di tutela degli edifici di valore	<u>C2</u>
Tipo intervento	<u>E3</u>



## **7. LOTTI – QUOTE PIGNORATE – VENDIBILITA'**

Il lotto 1 in questione è rappresentato da una unità ad uso abitativo, una cantina ed una soffitta, compresi nella stessa scheda catastale, identificata al Sub. 34; il bene risulta pignorato per la quota complessiva di 1/1 in quanto il soggetto debitore risulta unico intestatario dell'immobile, essendo decaduto il diritto di abitazione della defunta sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX.

Il bene non riguarda né unità culturali né unità ponderali assegnate a contadini diretti coltivatori.

## **8. OCCUPAZIONE DEI BENI**

Per accertare l'esistenza o meno di contratti di locazione, è stata effettuata richiesta presso l'Agenzia della Entrate di Prato tramite Pec in data 27.03.2024 l'Agenzia dell'Entrate comunicava via Pec allo scrivente l'assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati.

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero, in quanto oggetto di lavori di ristrutturazione non autorizzati.

## **9. VINCOLI – DIRITTI DEMANIALI O DI SUPERFICIE – SERVITU' – USI CIVICI - DOMANDE GIUDIZIALI**

Sui beni pignorati non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

## **10. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Per accertare vincoli o oneri di natura condominiale è stata inviata Pec all'Amministratore "Studio Rag. Taddei" in data 08/07/2024, alla quale si attende ancora risposta



## 11. DETERMINAZIONE DEL VALORE

La valutazione del bene in oggetto è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un bene mediante il confronto tra lo stesso ed altri beni simili presi a confronto, ricadenti nello stesso segmento di mercato del bene da valutare.

Il terreno oggetto di valutazione viene definito “Subject”, mentre i terreni presi a confronto vengono definiti “Comparabili (asking price)” (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

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

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

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

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

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

A solo scopo conoscitivo, si riportano anche i valori OMI indicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, rilevati nel Comune di Prato, riferiti ad abitazioni civili in stato conservativo normale.



La successiva tabella riporta i valori agricoli medi al m<sup>2</sup> riferiti al secondo semestre 2023, ultimo in atti al momento della redazione della presente relazione, indicato dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, a solo scopo **conoscitivo**.

VALORI DI ZONA			
AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI)			
COMUNE	ZONA OMI	DESCRIZIONE	
<b>PRATO</b>	C6	Semicentrale/ZONA SUD-OVEST ADIACENTE AL CENTRO STORICO: VIA ROMA - PIAZZA MACELLI - SOCCORSO - IL PINO - PORTA PISTOIESE - VIA STROZZI	
Tipologia	Stato conservativo	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Abitazioni civili	Normale	1.450,00	1.800,00

### CALCOLO SUPERFICI CONVENZIONALI

Le superfici convenzionali commerciali sono state calcolate tramite la superficie lorda, raggugliata dai coefficienti, facendo riferimento alla norma UNI 10750/2005, sostituita dal 01.01.2011 dall'UNI EN 15733/2011, derivando una superficie totale di 133,97 m<sup>2</sup>

SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE SUB. 34				
VANO	PIANO	SUP. LORDA m <sup>2</sup>	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA m <sup>2</sup>
Abitazione	1°	120,96	1,00	120,96
Terrazzo	1°	10,12	0,30	3,04
Ripostiglio	S1	4,84	0,30	1,45
Soffitta	4°	28,40	0,30	8,52
TOTALE				<b>133,97</b>

### CALCOLO VALORE €/m<sup>2</sup> CON MCA

Il valore di mercato (€/m<sup>2</sup>) ottenuto con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), risulta pari a 860,00 €/m<sup>2</sup> che moltiplicato per i metri quadri ottenuti dal calcolo della superficie raggugliata, ne deriva il valore di mercato.



MARKET COMPARISON APPROACH											
COMPARABILE DI CONFRONTO N. 1			COMPARABILE DI CONFRONTO N. 2			COMPARABILE DI CONFRONTO N.3			SUBJECT		
Fonte Comparables		Sito internet	Fonte Comparables		Sito internet	Fonte Comparables		Sito internet	immobile in esame		
Descrizione		Appartamento con soggiorno, cucina, due camere, bagno e terrazzo	Descrizione		Appartamento con soggiorno, cucina, due camere, bagno, terrazzi e garage	Descrizione		Appartamento con soggiorno, cucina, tre camere, bagno e mansarda	Descrizione		Appartamento piano 2-3
COMUNE		PRATO	COMUNE		PRATO	COMUNE		PRATO	COMUNE		PRATO
Località/Zona		Soccorso	Località/Zona		Soccorso	Località/Zona		Soccorso	Località/Zona		Soccorso
Superficie Commerciale		130	Superficie Commerciale		115	Superficie Commerciale		120	Superficie Commerciale		134
Prezzo di Vendita		168.000	Prezzo di Vendita		169.000	Prezzo di Vendita		149.000	Prezzo di Vendita		/
€/m <sup>2</sup>		1.290	€/m <sup>2</sup>		1.470	€/m <sup>2</sup>		1.240	€/m <sup>2</sup>		/
DATI COMPARABILE			DATI COMPARABILE			DATI COMPARABILE			DATI SUBJECT		
		% RAGGUAGLIO			% RAGGUAGLIO			% RAGGUAGLIO			% RAGGUAGLIO
Ubicazione	Semicentrale	0%	Ubicazione	Semicentrale	0%	Ubicazione	Semicentrale	0%	Ubicazione	Semicentrale	/
Stato di conservazione	Medio	-15%	Stato di conservazione	Medio	-15%	Stato di conservazione	Buono	-20%	Stato di conservazione	Scarso	/
Superficie	130	0%	Superficie	115	5%	Superficie	120	3%	Superficie	134	/
Impianti	Presenti	-15%	Impianti	Presenti	-15%	Impianti	Presenti	-15%	Impianti	Non presenti	/
Ascensore	SI	0%	Ascensore	SI	0%	Ascensore	NO	5%	Ascensore	SI	/
n. Servizi igienici	1	0%	n. Servizi igienici	1	0%	n. Servizi igienici	1	0%	n. Servizi igienici	1	/
Presenza pertinenze	NO	5%	Presenza pertinenze	SI	0%	Presenza pertinenze	SI	0%	Presenza pertinenze	SI	/
Area esterne	NO	0%	Area esterne	NO	0%	Area esterne	NO	0%	Area esterne	NO	/
Sconto prima richiesta		-10%	Sconto prima richiesta		-10%	Sconto prima richiesta		-10%	Sconto prima richiesta	/	/
Fattore complessiva % di ragguglio		-35%	Fattore complessiva % di ragguglio		-35%	Fattore complessiva % di ragguglio		-37%	Valore Mercato €/m <sup>2</sup>	860,00	
€/m <sup>2</sup> RAGGUAGLIATO		840	€/m <sup>2</sup> RAGGUAGLIATO		960	€/m <sup>2</sup> RAGGUAGLIATO		780			

## VALORE DI MERCATO

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

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

VALORE DI MERCATO		
SUPERICIE m <sup>2</sup>	VALORE €/m <sup>2</sup>	VALORE €
133,97	860,00	€ 115.212,48
VALORE ARROTONDATO		€ 115.500,00



Il valore di mercato pari a € 115.500,00 è stato ulteriormente deprezzato di un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti non rilevabili o evidenziati e delle spese di ripristino per la regolarizzazione edilizia/catastale pari a € 11.500,00, generando un valore finale pari a € 98.500,00.

VALORE FINALE	
VALORE FINALE IMMOBILE	
VALORE DI MERCATO immobile in ristrutturazione	€ 115.500,00
RIPRISTINO PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE E EDILIZIA	€ 11.500,00
DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI -5%	€ 5.775,00
VALORE	€ 98.225,00
<b>VALORE FINALE IMMOBILE</b>	<b>€ 98.500,00</b>

**VALORE BASE ASTA LOTTO 1**

**€ 98.500,00 (Novantottomilacinquecento,00)**



## LOTTO 2 – SUB.509

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO 2 IN RISTRUTTURAZIONE			
DATI GENERALI			
COMUNE	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	
PRATO	VIA ROMA N. 133	APPARTAMENTO CON CANTINA E SOFFITTA	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE			
N.C.E.U. /N.C.T.	Foglio	Particella	Subalterno
PRATO	75	611	509
CONFORMITA' CATASTALE			
CONFORMITA'		SI	NO
Adeguamenti		- Presentazione di nuova planimetria catastale tramite procedura Docfa; - Corretta intestazione dell'immobile da effettuarsi tramite voltura catastale.	
Costi		€ 2.500,00	
CONFORMITA' EDILIZIA			
CONFORMITA'		SI	NO
SANABILITA'		SI	NO
Adeguamenti		Presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria	
Costi		€ 5.000,00	
CONVENZIONI			
Presenza di Convenzioni		SI	NO
Note		-	
VINCOLI - SERVITU' -GRAVAMI			
Presenza		SI	NO
Note		Non si rilevano vincoli servitù e gravami	
ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA			
Presenza		SI	NO
Note		L'unità immobiliare non risulta dotata di APE	
AGIBILITA'			
Presenza		SI	NO
Note		L'unità immobiliare non risulta dotata di agibilità	
VALORE A BASE D'ASTA			
<b>€ 105.500,00</b> (Centocinquemilacinquecento,00)			





Il **lotto 2** è individuato dalle unità immobiliari identificate al N.C.E.U. al Foglio 75, P.IIa 611, **Sub.509**, composto da **unità abitativa** al piano primo, una **cantina** al piano interrato e una **soffitta** al piano quarto.

**1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 2° COMMA C.P.C..**

La documentazione depositata in atti consiste nella certificazione Catastale ed Ipotecaria Ventennale redatta dal Notaio Giulia Barbagallo Di Aldo (PA), in data 14.02.2024.

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Le risultanze in essa redatte e attestate al 25.05.2024, rilevano le seguenti iscrizioni/trascrizioni in relazione alla parte esecutata "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" C.F.: XXXXXXXXXXXXX

**1. Trascrizione a Favore del 14/12/1985 - Registro Particolare 3186 Registro Generale 5041**

Atto Notarile Pubblico – Compravendita, rogato in data 14.11.1985 Repertorio 23586/10238 ai rogiti del Notaio Feri Francesco in Firenze a favore di XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX o XXXXXXXX XXXXXX in XXXXXXXX trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 14.11.1985 Registro Particolare 3186 Registro Generale 50411.

**2. Trascrizione Contro del 11/03/2016 - Registro Particolare 1331 Registro Generale 2309**

costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato del 11/02/2016, Repertorio 52264/14321, a favore di XXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXXXXXXX, contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX "

**3. Trascrizione Contro del 12/02/2024 - Registro Particolare 990 Registro Generale 1390**

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 10/01/2024, Repertorio 3111, a favore di RED SEA SPV SRL contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX "



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

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI CANCELLABILI**

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

**1. Trascrizione Contro del 12/02/2024 - Registro Particolare 990 Registro Generale 1390**

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 10/01/2024, Repertorio 3111, a favore di RED SEA SPV SRL contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX "

**2. TITOLARITA' DEL DIRITTO REALE DEI BENI PIGNORATI E ATTI DI PROVENIENZA**

È stata acquisita la visura camerale della società "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" in data 25/03/2024, dalla quale si evince che detta società è stata costituita il XX/XX/XXXX, con data di iscrizione alla Camera di Commercio il XX/XX/XXXX.

**BENE PIGNORATO:** Appartamento – Cantina - Soffitta

N.C.E.U. di Prato Foglio 75, P.Ila 611, **Sub.509**

**INTESTATI:**

XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) - quota di 1/1 di proprietà;

XXXXXX Xxxxx nata a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - quota di 1/2 di diritto di abitazione;

XXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - quota di 1/2 di diritto di abitazione;

**PROVENIENZA:**

I beni sono pervenuti alla parte eseguita attraverso il seguente atto di provenienza:

- Atto di compravendita del 14.11.1985 ai rogiti del Notaio Feri Francesco in Firenze Rep. n. 23586/10238, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 14.11.1985 Registro Particolare 3186 Registro Generale 50411.



- Il diritto di abitazione con reciproco accrescimento è stato acquisito con atto del 11/02/2016, Repertorio 52264/14321 ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato, a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX, contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX "

SI PRECISA CHE LA QUOTA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE ACQUISITO CON L'ATTO SOPRA CITATO IN CAPO ALLA SIG.RA XXXXXX XXXXXXXXXXXX E' DA CONSIDERARSI ESTINTO, IN QUANTO E' DECEDUTA IL XX XXXXXXXXXXXX XXXX.

LA SIGNORA XXXXXX XXXXX NON E' MAI RISULTATA RESIDENTE NELL'UNITA' IN OGGETTO, COME DA CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA CHE SI ALLEGA ALLA PRESENTE.

In data 04-09-2024 l' Avvocato Luciano Lenzi a seguito della lettura della bozza comunica via Pec quanto segue "

Non ho alcuna osservazione da fare circa la sua relazione, solo una precisazione, la Signora XXXXXX effettivamente non ha mai avuto la residenza anagrafica nell'appartamento oggetto della procedura esecutiva, ma vi ha sempre e regolarmente dimorato."

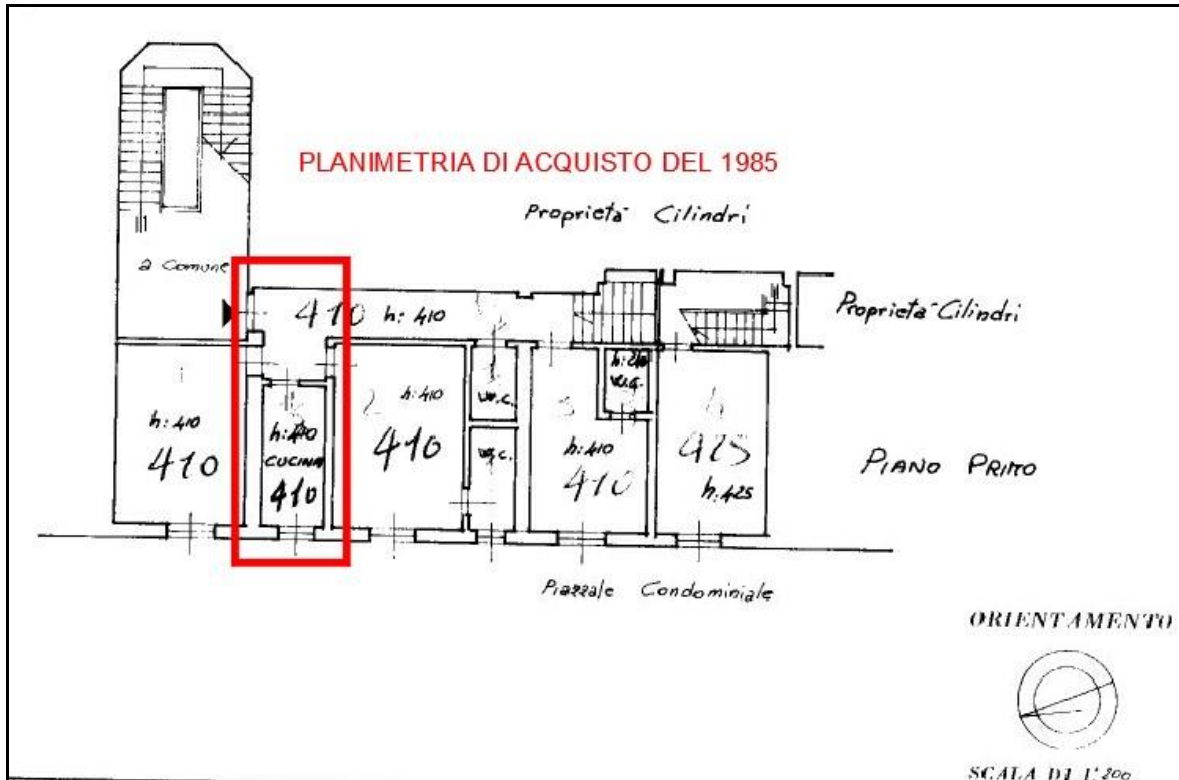
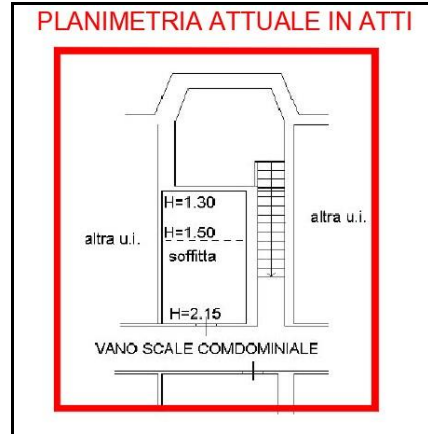
Inerentemente alla titolarità dell'unità immobiliare distinta al subalterno 509, si evidenziano alcune irregolarità tra quanto acquistato, rispetto a quanto rappresentato sull'attuale planimetria in atti.

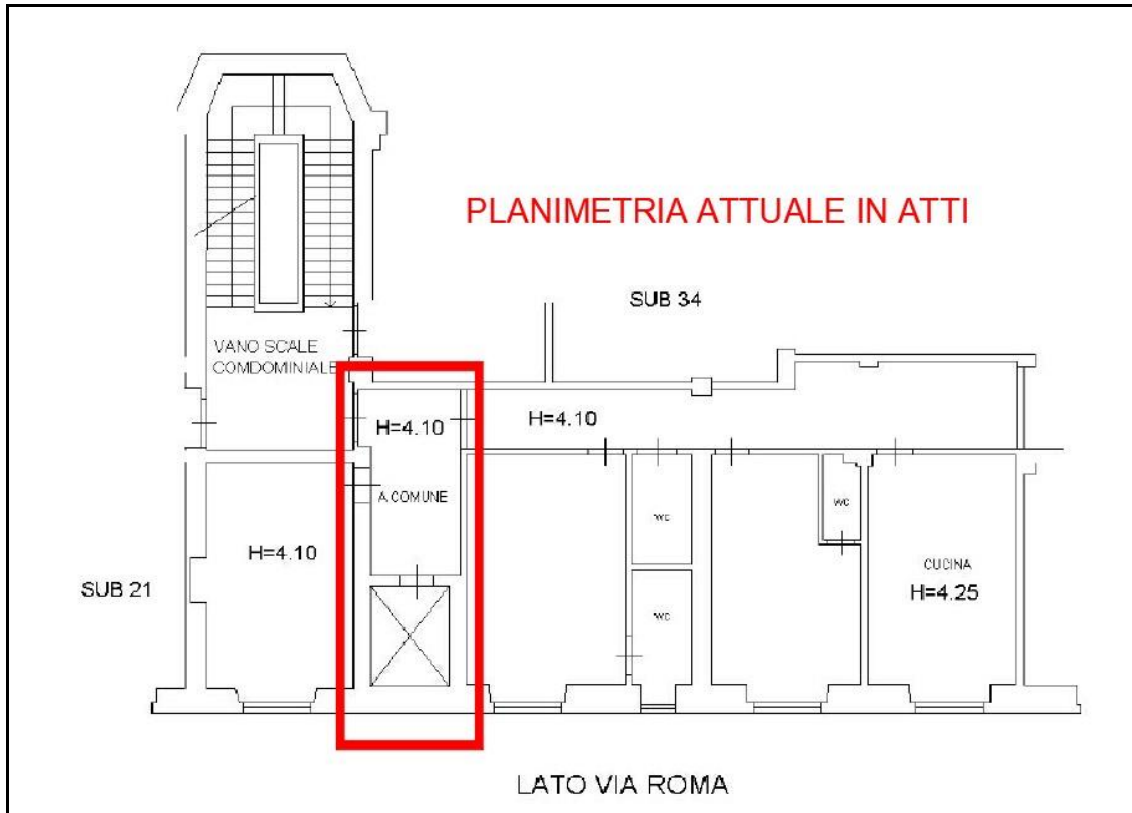
La planimetria catastale con la quale è stata acquistata l'unità immobiliare con atto di compravendita del 14.11.1985 ai rogiti del Notaio Feri Francesco in Firenze Rep. n. 23586/10238, rappresenta una soffitta diversa da quella attualmente rappresentata e pertanto quella attuale risulta priva di titolarità, in quanto non sussistono atti trascritti presso la Conservatoria dei RR.II.

Inoltre si evidenzia che un vano dell'abitazione, risulta interessato dalla realizzazione di un ascensore e della relativa area di sbarco, che di fatto trasforma la superficie da esclusiva a zona comune, come evidenziato sia nella planimetria catastale che nell'elaborato planimetrico parziale, in quanto il sub.510 rappresentante l'ascensore, risulta bene comune non censibile ai sub.518, 505, 516, 520, 509, 34, 21, 27, 513, 514, di cui i Sub. 513, e 520, non risultano di proprietà della parte esecutata "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX "

Per una migliore individuazione delle problematiche sopra citate, si allegano le planimetrie catastali di acquisto e attuale, con l'individuazione delle porzioni interessate (soffitta e vano ascensore).

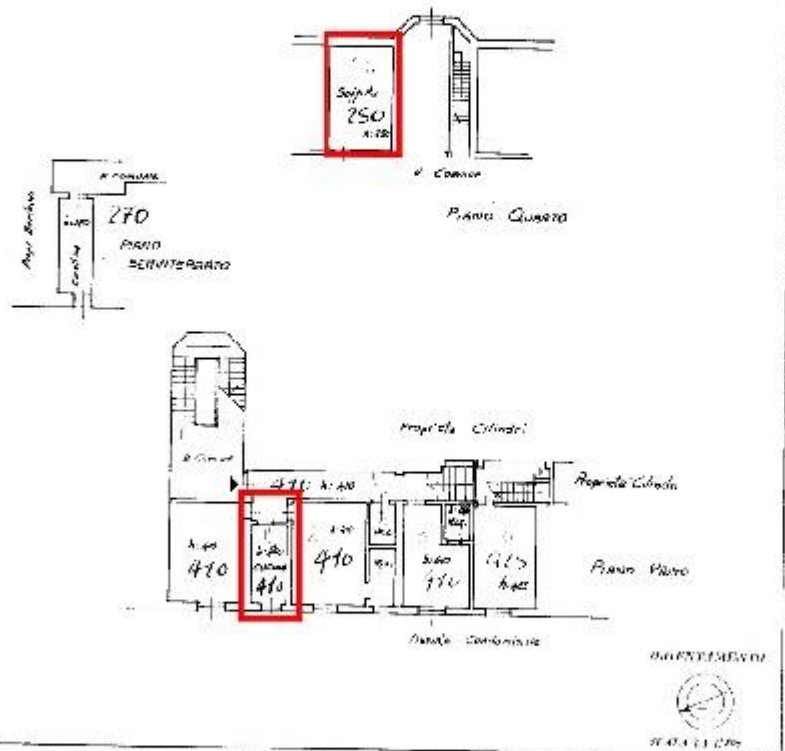






3092  
 122  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
 (L. 11/03/1986 n. 90)  
 Piantina dell'immobile situate nel Comune di PRATO Via ROMA 133  
 Data Trascritto ALBANO TRONCHI n.a PRATO il 14/3/88 e CESTARI GABRIELLA n.a PRATO il 16/3/44  
 Allegata alla richiesta, così presentata all'Ufficio Tecnico Esatale di FIRENZE

# PLANIMETRIA DI ACQUISTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DELL'UFFICIO

Completata dall'Acquirente  
 con l'annotazione  
 di cui all'Albo degli Acquirenti  
 della Direzione di Firenze - data  
 del 5/11/85  
 firma

Ultimo planimetro in via  
 Data presentazione: 06/11/1982 - Data: 07/06/2014 - n. 1396522 - Richiedente: SGHM3M68E1A26LL  
 (rete scheda: 1 - Formato di acquisizione: A3(210x297) - Formato stampa delimitato: A4(210x297)

Catasto del Territorio - Su incarico di IMQ/ENI - Comune di PRATO (4009) - Foglio 75 Particella 811 Subaliquota 9 p. 1 - Im. appresa



Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Prato

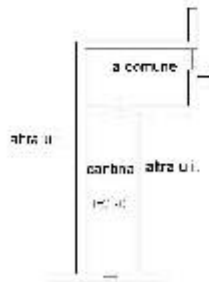
Dichiarazione protocollo n° P00002191 del 25/01/2016  
Planimetria di n. i. n. in Comune di Prato  
Via Roma mir 133  
Identificativi Catastali: Compilata da:  
Sezione: Partitari Sabatola  
Foglio: 75 Cassella all'alba:  
Particella: 611 Geometri  
Subalterna: 509 Prov. Prato N. 131

Strada n. 1 Scala 1:200

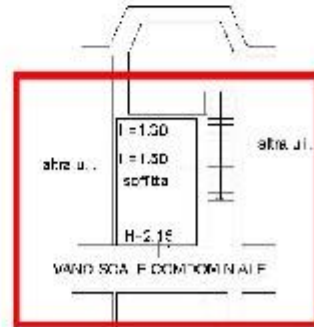
# PLANIMETRIA ATTUALE IN ATTI



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



PIANO QUARTO

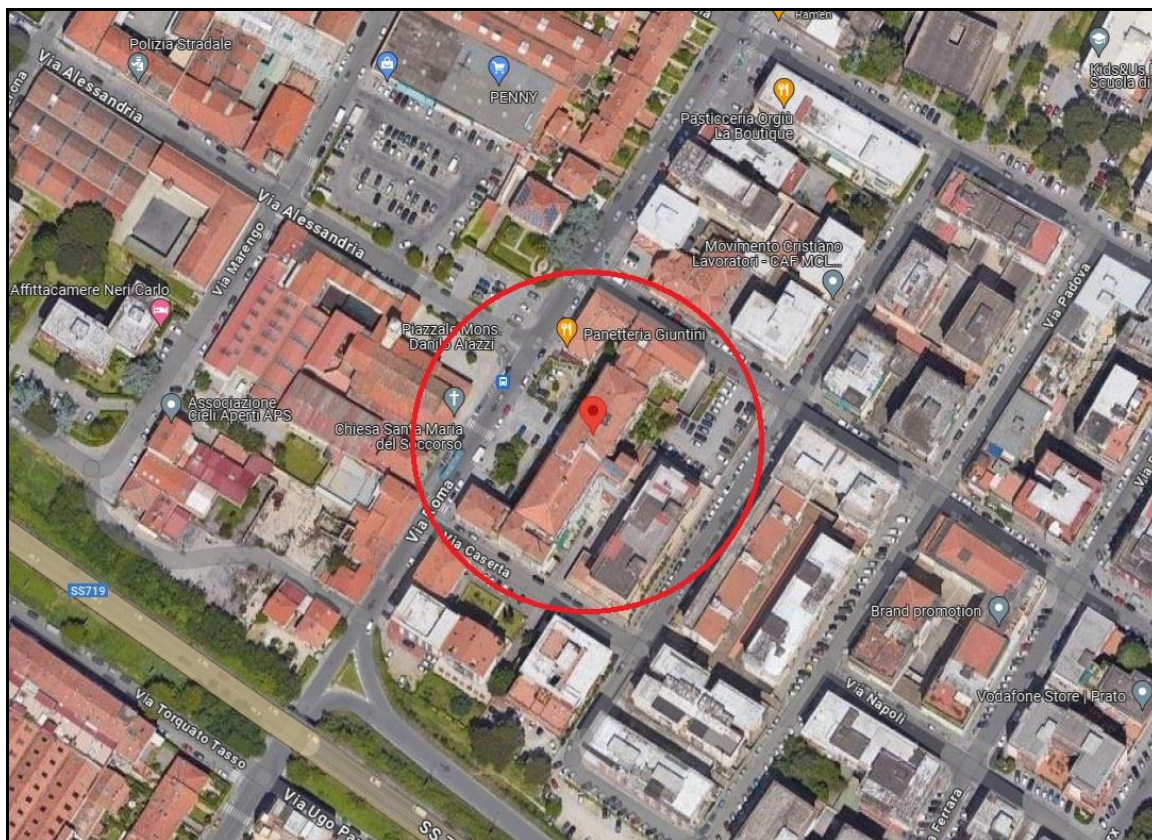
NORD



### 3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni in oggetto risultano compresi in edificio, posto nel Comune di Prato, in Via Roma 133 e precisamente trattasi di un'unità abitativa al piano primo, una cantina al piano interrato e una soffitta al piano quarto.

Per una migliore individuazione dell'ubicazione dell'immobile si allega l'estratto aerofotogrammetrico.



#### Descrizione unità immobiliare:

L'unità abitativa posta al piano primo, è composta da quattro vani oltre a servizi e si presenta in stato conservativo mediocre in quanto oggetto di ristrutturazione ancora allo stato grezzo e risulta messa in comunicazione con l'unità immobiliare limitrofa, (identificata al sub. 34 e anch'essa oggetto di pignoramento). Nell'attuale unità abitativa risulta presente un ascensore e relativo disimpegno di sbarco, che risulta come bene comune non censibile.





Oltre all'unità abitativa al piano primo, sono presenti una cantina al piano interrato e una soffitta al piano quarto, entrambe composte da unico vano.

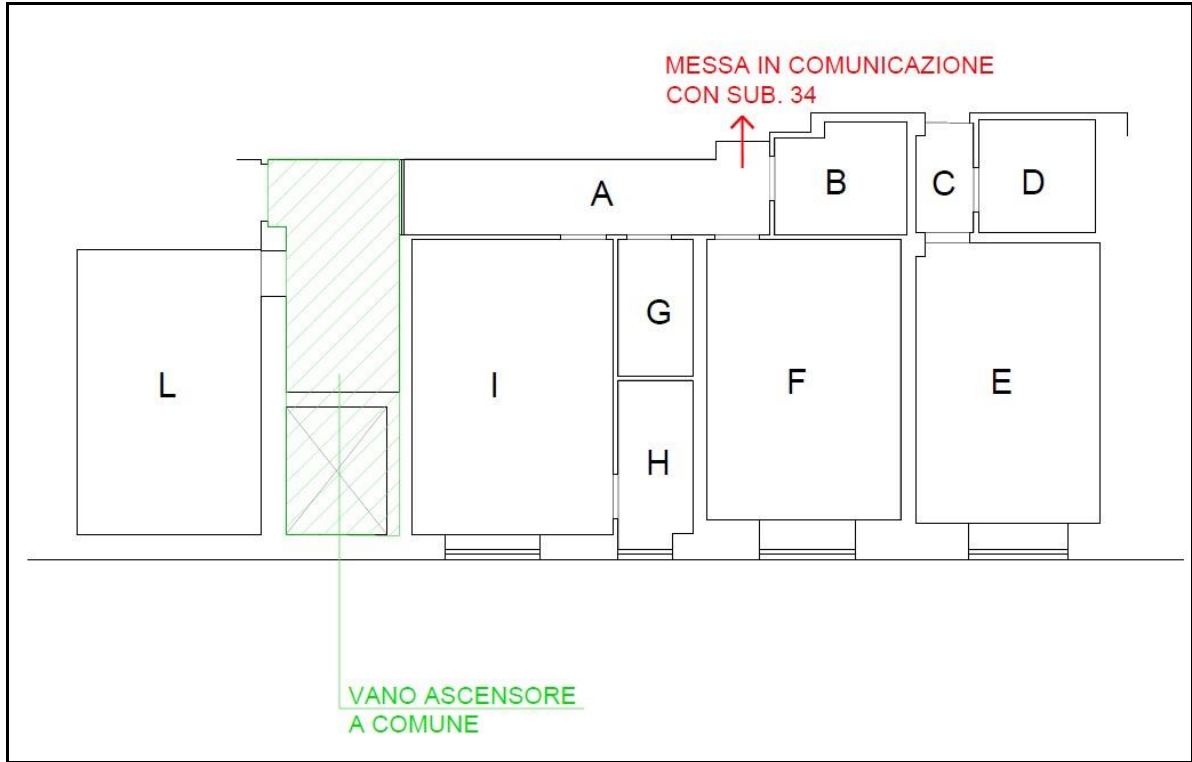
La soffitta posta al piano quarto, rappresentata sull'attuale planimetria catastale, risulta diversa da quella rappresentata sulla planimetria catastale di acquisto.

Di seguito si riportano le superfici nette; non essendo chiare le destinazioni d'uso dell'unità abitativa in quanto a causa della ristrutturazione si trovano allo stato grezzo, è stato attribuito una lettera ad ogni singolo vano.

#### SUPERFICI NETTE

SUPERFICI NETTE SUB. 509		
VANO	PIANO	SUPERICIE m <sup>2</sup>
A	1°	11,55
B	1°	5,70
C	1°	2,52
D	1°	5,36
E	1°	20,89
F	1°	22,03
G	1°	4,12
H	1°	5,00
I	1°	24,09
L	1°	21,27
M - cantina	S1	9,93
N - Soffitta	4°	12,71
TOTALE		145,17





Il fabbricato all'interno del quale trova collocazione l'unità in esame, ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Descrizione	<input checked="" type="checkbox"/> Esistente
MACROVOCI	DESCRIZIONE FINITURE
<b>STRUTTURE</b>	
STRUTTURA IN ELEVAZIONE	C.A. e muratura
SOLAI	in latero cemento
TAMPONAMENTI PERIMETRALI	Muratura mista portante
<b>COPERTURA</b>	
STRUTTURA DELLA COPERTURA	in latero cemento inclinata
MANTO DI COPERTURA	tegole/coppi etc.
<b>PROSPETTI, ASCENSORI</b>	
FINITURE PROSPETTI ESTERNI	intonacata a civile
CAPPOTTO FACCIATE	NO
ASCENSORE	PRIVATO
<b>FINITURE EDILI INTERNE</b>	
TRAMEZZI E PARTIZIONI	tavolati in laterizio
FINITURE INTERNE	solo intonaco al rustico
<b>SERRAMENTI E OSCURI</b>	
PORTONCINO D'INGRESSO	LEGNO
PORTE INTERNE	....
SERRAMENTI INTERNI	in legno vecchio da risanare
SERRAMENTI ESTERNI	avvolgibili in PVC
<b>PAVIMENTI E RIVESTIMENTI</b>	
PAVIMENTI	assente
RIVESTIMENTI	privo di rivestimento
<b>IMPIANTO ELETTRICO</b>	
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	privo di impianto
FRUTTI ELETTRICI, DERIVAZIONI	
IMPIANTO CITOFOONICO	CITOFONO
IMPIANTO DOMOTICO	NO
<b>IMPIANTO IDRICO SANITARIO</b>	
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	altro
SANITARI	....
<b>IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE</b>	
IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO	....
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	privo di impianto
CORPI RADIANTI	....
<b>IMPIANTI SPECIALI</b>	
ANTIFURTO	NO
ANTINCENDIO	NO
VENTILAZIO. MECC. AUTOM. (VMA)	NO
PANNELLI FOTOVOLTAICI	NO
PANNELLI SOLARI	NO
ADDOLCITORE/AUTOCLAVE	NO
IMPIANTO IRRIGAZIONE	NO
ASPIRAZIONE CENTRALIZZATA	NO
ALTRO:	NO



### **Confini:**

I confini rilevati in sede di sopralluogo sono i seguenti:

Altre proprietà, parti comuni, stessa proprietà s.s.a.

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

Si rileva la cantina al piano interrato e la soffitta al piano quarto.

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

### **Conformità descrizione del bene con atto di pignoramento**

Confrontando la descrizione del bene indicato nell'atto di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione catastale, è emersa l'esatta corrispondenza di quanto contenuto nell'atto di pignoramento in relazione all'indirizzo ed ai dati catastali del bene AD ECCEZIONE DELLA SOFFITTA CHE RISULTA DIVERSAMENTE RAPPRESENTATA, RISPETTO A QUANTO ACQUISTATO.

### **Rifiuti – rifiuti speciali**

Nell'unità immobiliare a destinazione civile abitazione sono presenti residui delle lavorazioni del cantiere di ristrutturazione; per lo smaltimento non vi è una cifra indicata nel punto in questione ma già compresa nei costi di ristrutturazione.

Inoltre non vi è visivamente presenza di amianto e non vi sono copie di documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali.

## **4. CATASTO**

Dalla visura catastale storica aggiornata al 25/03/2024 effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Comune di Prato i beni risultano individuati ai seguenti identificativi:

### **Abitazione, cantina e soffitta:**

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 509, Cat.A/3, Classe 5, Cons. 6 vani, Rendita € 743,70;

### **Intestazione:**

Relazione EI 7/2024 26/09/2024

36

**IMQ**

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



I beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) XXXXXXXXXXXXX - Quota 1/1 di Proprietà
- XXXXXX XXXXX nata a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota 1/2 di diritto di Abitazione.
- XXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXX (XX) il XX/XX/XXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota 1/2 di diritto di Abitazione.

La quota di 1/2 diritto di abitazione con reciproco accrescimento, acquisito con atto del 11/02/2016, Repertorio 52264/14321 ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato, a favore di XXXXXX XXXXXXXXXXXX, è da considerarsi ESTINTO, in quanto la signora è deceduta il XX XXXXXXXXXXX XXXX e pertanto si rileva la non corretta intestazione catastale del bene in quanto interamente acquisita da XXXXXX XXXXX.

L'immobile risulta dotato di elaborato planimetrico parziale.

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

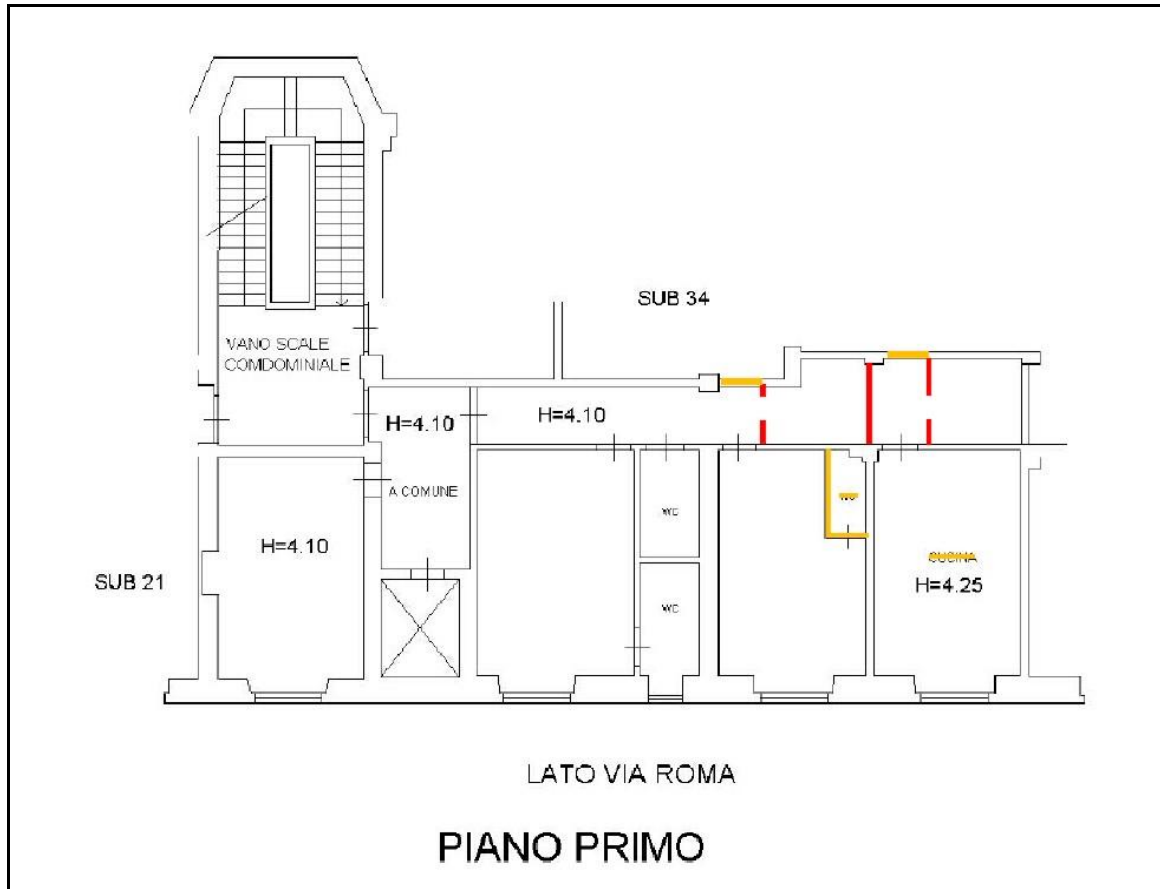
### CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato di fatto dell'unità abitativa, NON corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti in quanto si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni con destinazioni non certe, nonché la non corretta intestazione.

Si dovrà pertanto procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale tramite procedura Docfa, oltre alla corretta intestazione dell'immobile, da effettuarsi tramite voltura catastale presso l'ufficio del territorio, per effettuare la riunione del diritto di abitazione, per un costo stimato pari ad € 2.500,00, comprensivi di tributi catastali.

Per una migliore individuazione delle discordanze rilevate, si riporta la planimetria catastale con le indicazioni delle difformità.





## 5. EDILIZIA

### TITOLI EDILIZI

L'immobile è stato edificato in data ben anteriore al 1° settembre 1967 e oggetto dei seguenti titoli edilizi:

#### CONDOMINALI

- Licenza edilizia n. 12188 del 21/07/1955; (non reperibile in archivio edilizio)
- Licenza edilizia P.G.n.12527 del 17.07.1959 rilasciata n.923 del 21.08.1959;
- Licenza edilizia n.455 P.G. 11722 del 21.07.1973;
- Autorizzazione N. 78 P.G. 3122 del 05.02.1981;
- Art.26 N.3376 P.G.n.65458 del 24.12.1988 Realizzazione ascensore e modifiche;
- P.E. 3727-06.09.2022 Attestazione sanatoria condominiale;
- P.E. 4201-26.10.2022 - montaggio ponteggio per lavori urgenti;

Relazione EI 7/2024 26/09/2024



- P.E. 924-24.03.2023 Scia condominiale;
- PE 651-2024 Cila condominiale facciate;

#### INERENTI ALL'UNITA' IMMOBILIARE

- Art.26 n.606 P.G.n.52860 del 04.07.1986 - modifiche interne;
- Art.26 N.846 P.G.n.88881 del 21.11.1986 - modifiche interne;
- Art.26 n.1412 P.G.n.24233 del 07.05.1987 - modifiche interne;
- Art.26 N.1554 P.G.n.29944 del 05.06.1987 - modifiche interne;

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare NON risulta conforme ai titoli edilizi sopra citati per modifiche interne apportate allo stesso, in assenza di titolo edilizio. Per la regolarizzazione dovrà essere presentata Attestazione di Conformità in Sanatoria, per un costo stimato pari ad € 5.000,00.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

## 6. URBANISTICA

Relazione EI 7/2024 26/09/2024

39



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



Si riporta estratto cartografico del Piano Operativo del Comune di Prato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 14 marzo 2019, in vigore alla data della perizia.



L'immobile ricade in Zona Omogenea B in riferimento all' Art. 67 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TSL.1 - TSL.1.1 - TSL.2 nella seguente classificazione di area:

Normativa vigente sull'area	
UTOE	4c
Disciplina dei suoli	<u>urbano</u>
Zone omogenee	B
Paesaggi urbani	<u>TSL.1</u>
Aree di tutela degli edifici di valore	<u>C2</u>
Tipo intervento	<u>E3</u>

## 7. LOTTI – QUOTE PIGNORATE – VENDIBILITA'

Relazione EI 7/2024 26/09/2024

40



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





Il lotto 1 in questione è rappresentato da una unità ad uso abitativo, una cantina ed una soffitta, compresi nella stessa scheda catastale, identificata al Sub. 509; il bene risulta pignorato per la quota complessiva di 1/1 per il diritto di proprietà; il bene risulta gravato dal diritto di abitazione in capo alla sig.ra XXXXXX XXXXX.

Il bene non riguarda né unità culturali né unità ponderali assegnate a contadini diretti coltivatori.

#### **8. OCCUPAZIONE DEI BENI**

Per accertare l'esistenza o meno di contratti di locazione, è stata effettuata richiesta presso l'Agenzia della Entrate di Prato tramite Pec in data 27.03.2024 l'Agenzia dell'Entrate comunicava via Pec allo scrivente l'assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati.

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero, in quanto oggetto di lavori di ristrutturazione non autorizzati.

#### **9. VINCOLI – DIRITTI DEMANIALI O DI SUPERFICIE – SERVITU' – USI CIVICI - DOMANDE GIUDIZIALI**

Sui beni pignorati non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

#### **10. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Per accertare vincoli o oneri di natura condominiale è stata inviata Pec all'Amministratore "Studio Rag. Taddei" in data 08/07/2024, alla quale si attende ancora risposta

#### **11. DETERMINAZIONE DEL VALORE**

Relazione EI 7/2024 26/09/2024

41

**IMQ**

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



La valutazione del bene in oggetto è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un bene mediante il confronto tra lo stesso ed altri beni simili presi a confronto, ricadenti nello stesso segmento di mercato del bene da valutare.

Il terreno oggetto di valutazione viene definito “Subject”, mentre i terreni presi a confronto vengono definiti “Comparabili (asking price)” (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

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

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

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

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

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

A solo scopo conoscitivo, si riportano anche i valori OMI indicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, rilevati nel Comune di Prato, riferiti ad abitazioni civili in stato conservativo normale.



La successiva tabella riporta i valori agricoli medi al m<sup>2</sup> riferiti al secondo semestre 2023, ultimo in atti al momento della redazione della presente relazione, indicato dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, a solo scopo **conoscitivo**.

VALORI DI ZONA			
AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI)			
COMUNE	ZONA OMI	DESCRIZIONE	
<b>PRATO</b>	C6	Semicentrale/ZONA SUD-OVEST ADIACENTE AL CENTRO STORICO: VIA ROMA - PIAZZA MACELLI - SOCCORSO - IL PINO - PORTA PISTOIESE - VIA STROZZI	
Tipologia	Stato conservativo	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Abitazioni civili	Normale	1.450,00	1.800,00

### CALCOLO SUPERFICI CONVENZIONALI

Le superfici convenzionali commerciali sono state calcolate tramite la superficie lorda, raggugliata dai coefficienti, facendo riferimento alla norma UNI 10750/2005, sostituita dal 01.01.2011 dall'UNI EN 15733/2011, derivando una superficie totale di 158,12 m<sup>2</sup>

SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE SUB. 509				
VANO	PIANO	SUP. LORDA m <sup>2</sup>	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA m <sup>2</sup>
Abitazione	1°	149,91	1,00	149,91
Cantina	S1	12,64	0,30	3,79
Soffitta	4°	14,73	0,30	4,42
TOTALE				<b>158,12</b>

### CALCOLO VALORE €/m<sup>2</sup> CON MCA

Il valore di mercato (€/m<sup>2</sup>) ottenuto con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), risulta pari a 870,00 €/m<sup>2</sup>, che moltiplicato per i metri quadri ottenuti dal calcolo della superficie raggugliata, ne deriva il valore di mercato.



MARKET COMPARISON APPROACH											
COMPARABILE DI CONFRONTO N. 1			COMPARABILE DI CONFRONTO N. 2			COMPARABILE DI CONFRONTO N.3			SUBJECT		
Fonte Comparables	Sito internet		Fonte Comparables	Sito internet		Fonte Comparables	Sito internet		immobile in esame		
Descrizione	Appartamento con soggiorno, cucina, due camere, bagno e terrazzo		Descrizione	Appartamento con soggiorno, cucina, due camere, bagno, terrazzi e garage		Descrizione	Appartamento con soggiorno, cucina, tre camere, bagno e mansarda		Descrizione	Appartamento piano 2-3	
COMUNE	PRATO		COMUNE	PRATO		COMUNE	PRATO		COMUNE	PRATO	
Località/Zona	Soccorso		Località/Zona	Soccorso		Località/Zona	Soccorso		Località/Zona	Soccorso	
Superficie Commerciale	130		Superficie Commerciale	115		Superficie Commerciale	120		Superficie Commerciale	158	
Prezzo di Vendita	168.000		Prezzo di Vendita	169.000		Prezzo di Vendita	149.000		Prezzo di Vendita	/	
€/m <sup>2</sup>	1.290		€/m <sup>2</sup>	1.470		€/m <sup>2</sup>	1.240		€/m <sup>2</sup>	/	
DATI COMPARABILE			DATI COMPARABILE			DATI COMPARABILE			DATI SUBJECT		
Ubicazione	Semicentrale	0%	Ubicazione	Semicentrale	0%	Ubicazione	Semicentrale	0%	Ubicazione	Semicentrale	/
Stato di conservazione	Medio	-15%	Stato di conservazione	Medio	-15%	Stato di conservazione	Buono	-20%	Stato di conservazione	Scarso	/
Superficie	130	3%	Superficie	115	5%	Superficie	120	3%	Superficie	158	/
Impianti	Presenti	-15%	Impianti	Presenti	-15%	Impianti	Presenti	-15%	Impianti	Non presenti	/
Ascensore	SI	0%	Ascensore	SI	0%	Ascensore	NO	5%	Ascensore	SI	/
n. Servizi igienici	1	0%	n. Servizi igienici	1	0%	n. Servizi igienici	1	0%	n. Servizi igienici	1	/
Presenza pertinenze	NO	5%	Presenza pertinenze	SI	0%	Presenza pertinenze	SI	0%	Presenza pertinenze	SI	/
Area esterne	NO	0%	Area esterne	NO	0%	Area esterne	NO	0%	Area esterne	NO	/
Sconto prima richiesta		-10%	Sconto prima richiesta		-10%	Sconto prima richiesta		-10%	Sconto prima richiesta	/	/
Fattore complessiva % di ragguglio		-32%	Fattore complessiva % di ragguglio		-35%	Fattore complessiva % di ragguglio		-37%	Valore Mercato €/m <sup>2</sup>	870,00	
€/m <sup>2</sup>		880	€/m <sup>2</sup>		960	€/m <sup>2</sup>		780			
RAGGUAGLIATO			RAGGUAGLIATO			RAGGUAGLIATO					

## VALORE DI MERCATO

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

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

VALORE DI MERCATO		
SUPERICIE m <sup>2</sup>	VALORE €/m <sup>2</sup>	VALORE €
158,12	870,00	€ 137.565,27
VALORE ARROTONDATO		<b>€ 138.000,00</b>



Il valore di mercato pari a € 138.000,00 è stato ulteriormente deprezzato di un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti non rilevabili o evidenziati e delle spese di ripristino per la regolarizzazione edilizia/catastale pari a €7.500,00, generando un valore finale pari a € 124.000,00.

VALORE FINALE	
VALORE FINALE IMMOBILE	
VALORE DI MERCATO	€ 138.000,00
RIPRISTINO PER REGOLARIZZAZIONE	€ 7.500,00
DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI -5%	€ 6.900,00
VALORE	€ 123.600,00
<b>VALORE FINALE IMMOBILE</b>	<b>€ 124.000,00</b>

Considerando che l'immobile in oggetto risulta pignorato per l'intera proprietà, ma risulta gravato dal diritto di abitazione, per determinarne il valore, si riportano i valori per il calcolo dell'usufrutto.

Considerando l'età della Signora XXXXXX Xxxxx nata il XX/XX/XXXX, le percentuali di riferimento risultano pari al 15% per l'usufrutto e 85% per la nuda proprietà:

Anno di riferimento: 2024			
Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00



CALCOLO VALORE ABITAZIONE e PROPRIETA'			
DESTINAZIONE	VALORE	ABITAZIONE 15%	PROPRIETA' 85%
Abitazione	124.000,00 €	18.600,00 €	105.400,00 €
TOTALE ARROTONDATO			<b>105.400,00 €</b>

Il valore di base asta riferito all'intero della nuda proprietà risulta pari a € 105.500,00, come riportato nella seguente tabella.

VALORE BASE ASTA	
PROPRIETA'	105.400,00 €
<b>VALORE ARROTONDATO</b>	<b>105.500,00 €</b>

### **VALORE BASE ASTA LOTTO 2**

**€ 105.500,00 (Centocinquemilacinquecento,00)**



## LOTTO 3 – SUB. 505 e SUB.516-517 (ex Sub.506)

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO 3			
DATI GENERALI			
COMUNE	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	
<b>PRATO</b>	VIA ROMA N. 133	DUE APPARTAMENTI E DUE SOFFITTE	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE			
N.C.E.U. /N.C.T.	Foglio	Particella	Subalterno
PRATO	75	611	505
PRATO	75	611	516
PRATO	75	611	517
CONFORMITA' CATASTALE			
CONFORMITA'	SI		NO
Adeguamenti	---		
Costi	----		
CONFORMITA' EDILIZIA			
CONFORMITA'	SI		NO
SANABILITA'	SI		NO
Adeguamenti	---		
Costi	---		
CONVENZIONI			
Presenza di Convenzioni	SI	NO	
Note	---		
VINCOLI - SERVITU'-GRAVAMI			
Presenza	SI	NO	
Note	Non si rilevano vincoli servitù e gravami		
ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA			
Presenza	SI	NO	
Note	Le unità immobiliare non risultano dotate di APE		
AGIBILITA'			
Presenza	SI	NO	
Note	L'unità immobiliare non risulta dotata di agibilità		
VALORE A BASE D'ASTA			
<b>€ 423.000,00</b> (Quattrocentotremila,00)			



Il **lotto 3** è individuato dalle unità immobiliari identificate al N.C.E.U. al Foglio 75, P.Illa 611, **Sub.505, 516 e 517**, composto da due **unità abitative** al piano secondo e due **soffitte** al piano quarto.

**1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 2° COMMA C.P.C..**

La documentazione depositata in atti consiste nella certificazione Catastale ed Ipotecaria Ventennale redatta dal Notaio Giulia Barbagallo Di Aldo (PA), in data 14.02.2024.

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Le risultanze in essa redatte e attestate al 25.05.2024, rilevano le seguenti iscrizioni/trascrizioni in relazione alla parte esecutata "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" C.F.: XXXXXXXXXXXXX

**SUB. 505**

**1. Trascrizione a Favore del 31/07/1987 - Registro Particolare 3071 Registro Generale 5608**

Atto Notarile Pubblico – Compravendita, rogato in data 08.07.1987 Repertorio 74931 ai rogiti del Notaio Balestri Stefano in Prato a favore di XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 31/07/1987 - Registro Particolare 3071 Registro Generale 5608

1. Trascrizione n. 5115 del 05/08/2014

**2. Iscrizione Contro del 14/06/2011 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 6573**

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 09.06.2011, Repertorio 48541/12266, Notaio D'AMBRA RENATO di Prato a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A." contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX " terzo datore di ipoteca

**3. Rettifica a trascrizione a favore e contro del 05.08.2014 - Registro Particolare 5115 e Registro Generale 7200**

Rettifica a atto di Compravendita del 30/07/2014 Repertorio 51238/13708 ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7301 del 1987.





**4. Trascrizione Contro del 12/02/2024 - Registro Particolare 990 Registro Generale 1390**

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 10/01/2024, Repertorio 3111, a favore di RED SEA SPV SRL contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX "

SUB. 516 e 517 (ex Sub. 506 - ex Sub.3)

**1. Trascrizione a Favore del 18/09/1987 - Registro Particolare 4094 Registro Generale 2354**

Atto Notarile Pubblico – Compravendita, rogato in data 10.09.1987 Repertorio 26594 ai rogiti del Notaio Feri Francesco in Firenze a favore di XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX contro Xxxxxx Xxxxxx trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 18/09/1987 - Registro Particolare 4094 Registro Generale 2354

1. Trascrizione n. 5115 del 05/08/2014

**2. Iscrizione Contro del 14/06/2011 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 6573**

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 09.06.2011, Repertorio 48541/12266, Notaio D'AMBRA RENATO di Prato a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A." contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX " terzo datore di ipoteca

**3. Rettifica a trascrizione a favore e contro del 05.08.2014 - Registro Particolare 5114 e Registro Generale 7199**

Rettifica a atto di Compravendita del 30/07/2014 Repertorio 51238/13708 ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 655 del 1986.

**4. Rettifica a trascrizione a favore e contro del 05.08.2014 - Registro Particolare 5116 e Registro Generale 7201**

Rettifica a atto di Compravendita del 30/07/2014 Repertorio 51238/13708 ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4094 del 1987.



**5. Trascrizione Contro del 12/02/2024 - Registro Particolare 990 Registro Generale 1390**

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 10/01/2024, Repertorio 3111, a favore di RED SEA SPV SRL contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX "

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

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI CANCELLABILI**

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

**1. Iscrizione Contro del 14/06/2011 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 6573**

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 09.06.2011, Repertorio 48541/12266, Notaio D'AMBRA RENATO di Prato a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A." contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX " terzo datore di ipoteca.

**2. Trascrizione Contro del 12/02/2024 - Registro Particolare 990 Registro Generale 1390**

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 10/01/2024, Repertorio 3111, a favore di RED SEA SPV SRL contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX "

-----

Si fa presente che l'Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 09.06.2011, Repertorio 48541/12266, trascritta il 14/06/2011 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 6573, colpisce l'originario subalterno 3, come da planimetria sotto riportata.



Data presentazione: 11/12/1953 - Data: 06/06/2024 - n. TS: 1803 - Richiedente: SGHM6M69H14A0611

# PLANIMETRIA SUB. 3 ORIGINARIO

11/12/1953



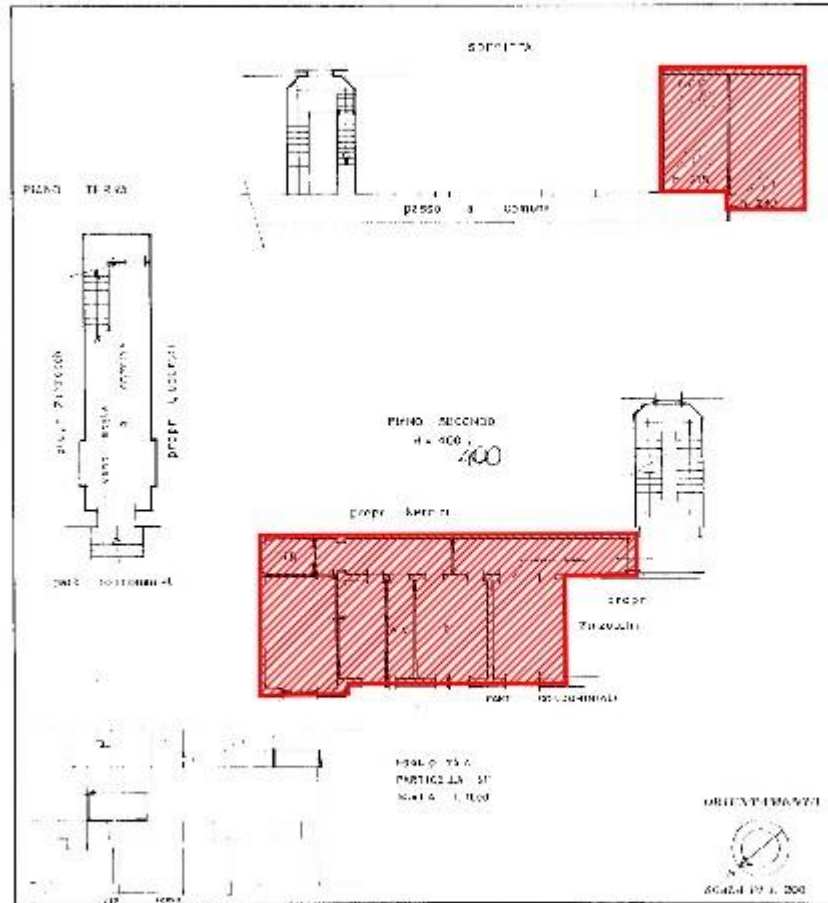
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI AERIALI

Ministero delle Finanze (M555) (M556)

Art. 150

## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di PRATO - Via ROMA...133  
Data BICCHI...IOSCA nata a Prato il 15/11/1903  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di FIRENZE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DEL DEDICATO	
DATA	11-12-85
PROF. A.	H. S. M. G.
TOGLIE TS A.	
INSTR. A. T.	

Completata dal Geometra  
Leonardo Coppi  
Avvocato all'Ufficio di geometra  
430, Provincia di FIRENZE  
Tel. 6442-1005

Ultima planimetria in via

Data presentazione: 11/12/1953 - Data: 06/06/2024 - n. TS: 1803 - Richiedente: SGHM6M69H14A0611  
Totale schede: 1 - Formato di deposizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

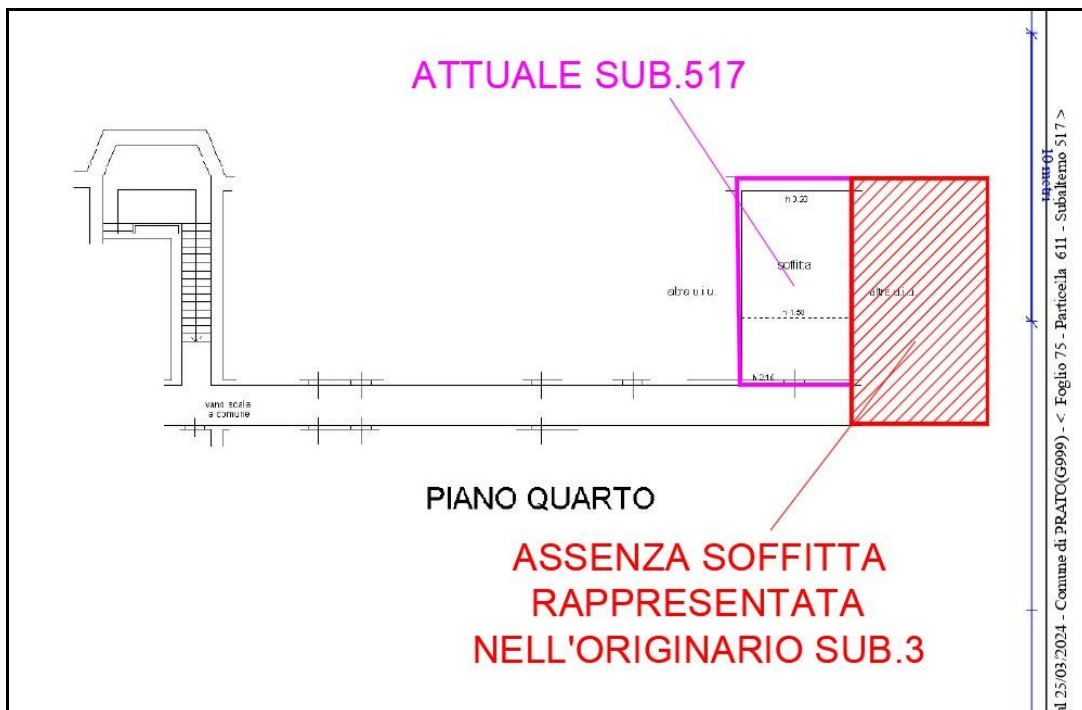
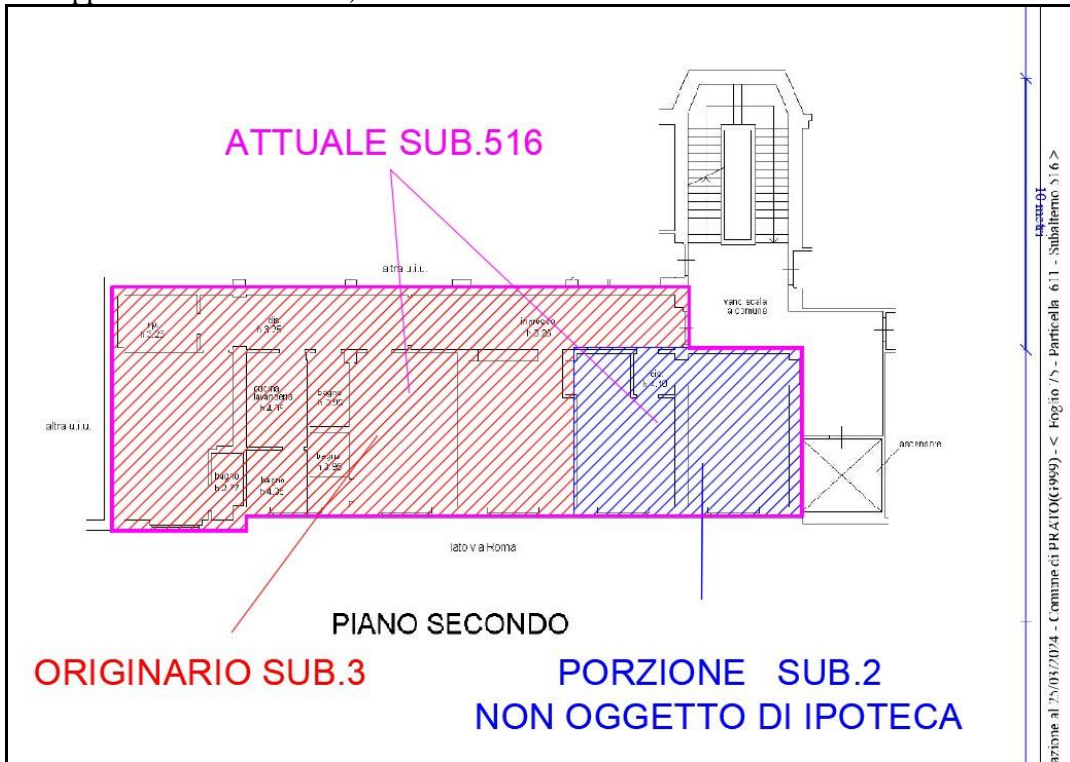
Catasto del Edilizio - Situazione al 16/06/2014 - Comune di PRATO(52039) - c. Pigna 75 - Bertolotti 611 - Subalterno F.S. - Via S. Agnese



Il 29/08/2014 l'originario subalterno 3 è stato soppresso generando, insieme al subalterno 2, il **subalterno 506 oggetto di pignoramento**. In questo passaggio, una delle due soffitte rappresentate nella planimetria del subalterno 3, non risulta più rappresentata né tantomeno ha assunto un altro identificativo; pertanto il sub. 506 pignorato, risulta costituito da parte del sub. 3 e parte del sub.2, come meglio individuato nella planimetria sotto riportata.



Il 10/08/2020, il subalterno 506 è stato soppresso e ha generato gli attuali 516 (abitazione) e 517 (solo con il vano soffitta rappresentato nel sub.506).



## 2. TITOLARITA' DEL DIRITTO REALE DEI BENI PIGNORATI E ATTI DI PROVENIENZA

È stata acquisita la visura camerale della società "XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" in data 25/03/2024, dalla quale si evince che detta società è stata costituita il XX/XX/XXXX, con data di iscrizione alla Camera di Commercio il XX/XX/XXXX.

BENI PIGNORATI: Appartamento - Soffitta

N.C.E.U. di Prato Foglio 75, P.lla 611, **Sub.505**

INTESTATI:

XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) - quota di 1/1 di proprietà;

PROVENIENZA:

I beni sono pervenuti alla parte eseguita attraverso il seguente atto di provenienza:

- Atto di compravendita del 08.07.1987 ai rogiti del Notaio Balestri Stefano in Prato, Repertorio 74931, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 31/07/1987 - Registro Particolare 3071 Registro Generale 5608.

-----  
BENI PIGNORATI: Appartamento - Soffitta

N.C.E.U. di Prato

Foglio 75, P.lla 611, **Sub.516** (ex 506 ex 3) Appartamento;

Foglio 75, P.lla 611, **Sub.517** (ex 506 ex 3) Soffitta;

INTESTATI:

XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) - quota di 1/1 di proprietà;

I beni sono pervenuto alla parte eseguita attraverso il seguente atto di provenienza:

- Atto di compravendita del 10.09.1987 ai rogiti del Notaio Feri Francesco in Firenze Rep.n. 26594, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 18/09/1987 Registro Particolare 4094 Registro Generale 2354.



### 3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni in oggetto risultano compresi in edificio, posto nel Comune di Prato, in Via Roma 133 e precisamente trattasi di due **unità abitative** al piano secondo e due **soffitte** al piano quarto.

Per una migliore individuazione dell'ubicazione dell'immobile si allega l'estratto aerofotogrammetrico.



#### Descrizione unità immobiliare:

L'unità abitativa posta al piano secondo distinta al Sub. 505, è composta da quattro vani, cucina, servizi, disimpegni e veranda, oltre ad un vano soffitta al piano quarto. L'unità si presenta in buono stato conservativo e risulta accessibile dal vano scala condominiale e precisamente la prima porta sulla destra per chi sbarca sul pianerottolo, oltre che da ascensore individuato al sub.510.

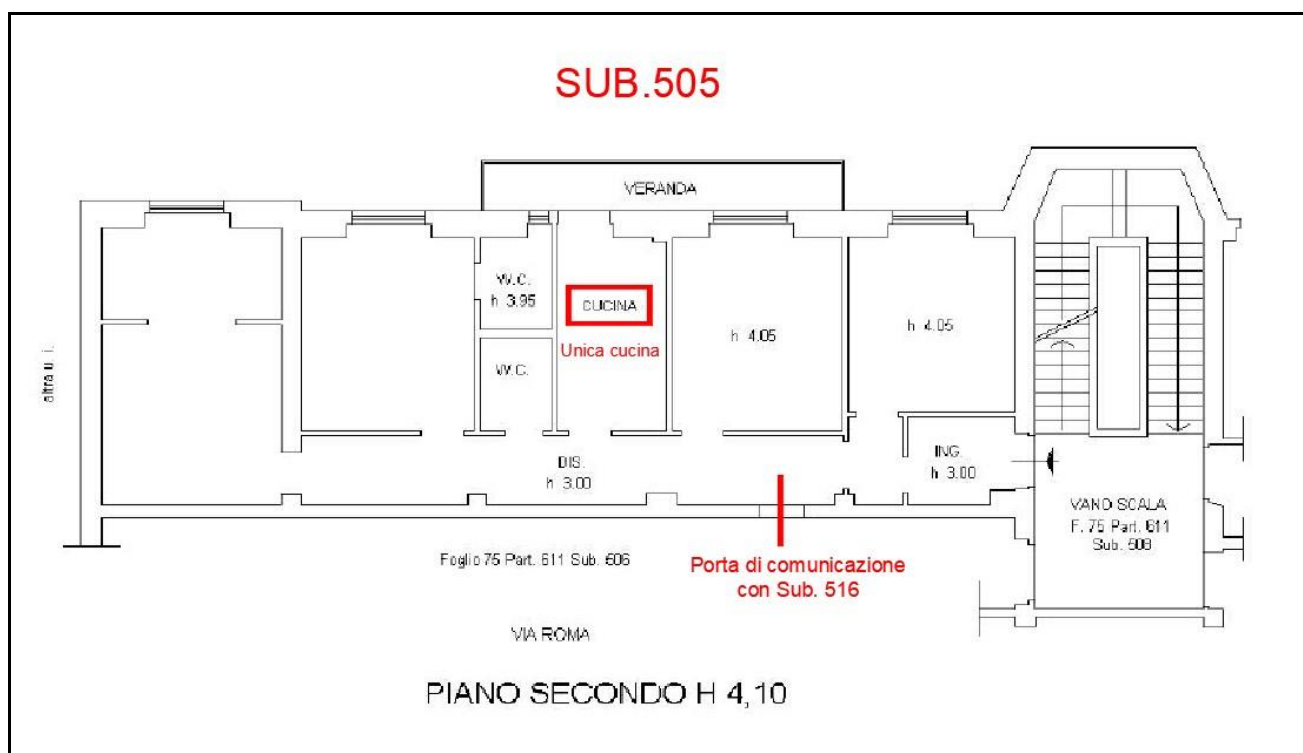
L'unità abitativa posta al piano secondo distinta al Sub. 516, è composta da cinque vani, servizi, disimpegni, oltre ad un vano soffitta al piano quarto distinto al Sub. 517. L'unità si presenta in buono stato conservativo e



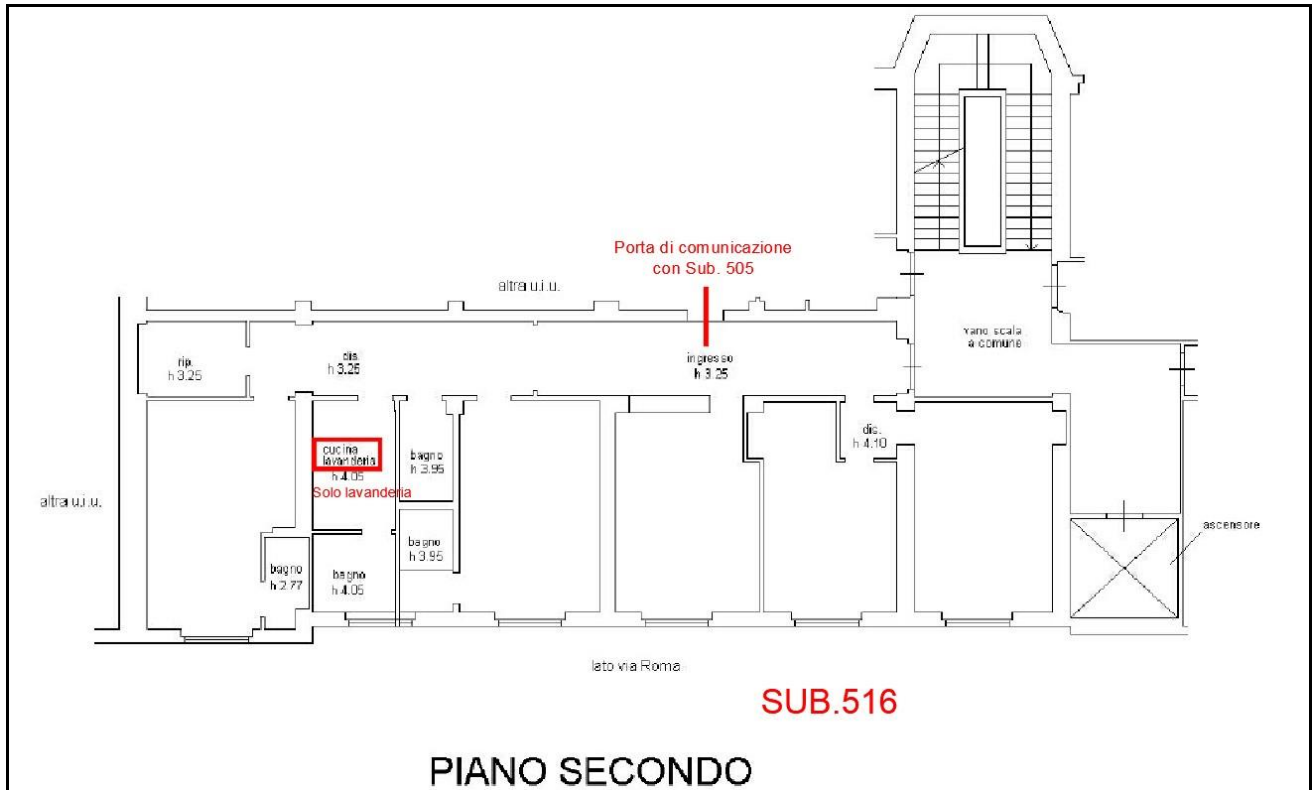
risulta accessibile dal vano scala condominiale e precisamente la seconda porta sulla destra per chi sbarca sul pianerottolo, oltre che da ascensore individuato al sub.510.

Le due unità abitative essendo state messe in comunicazione l'una con l'altra, risultano complementari, in quanto l'unica cucina presente nel Sub.505 risulta a comune tra le due unità in quanto nel vano indicato come cucina/lavanderia del 516, è presente solo la lavanderia. Inoltre non è stato possibile verificare se gli impianti presenti, risultano a comune; per queste motivazioni è stato creato il lotto 3 in questione.

Per una maggiore comprensione, si allega schema







Di seguito si riportano le superfici nette delle unità immobiliari, alle quali è stata attribuita una lettera ad ogni singolo vano.

### SUPERFICI NETTE

SUPERFICI NETTE SUB. 505		
VANO	PIANO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
A	2°	4,82
B	2°	2,37
C	2°	18,50
D	2°	25,36
E	2°	16,96
F	2°	3,30
G	2°	3,38
H	2°	10,90
I	2°	16,71
L	2°	15,00
M - Veranda	2°	8,78
N - Soffitta	4°	25,78
TOTALE		151,86



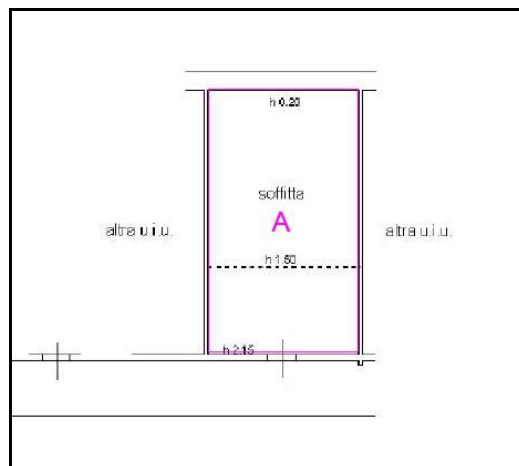


SUPERFICI NETTE SUB. 516		
VANO	PIANO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
A	2°	19,73
B	2°	20,72
C	2°	21,60
D	2°	3,93
E	2°	3,79
F	2°	4,60
G	2°	7,67
H	2°	2,70
I	2°	22,32
L	2°	5,81
M	2°	15,09
N* porzione ex sub. 2 NON IPOTECATO	2°	18,01
O* porzione ex sub. 2 NON IPOTECATO	2°	2,28
P* porzione ex sub. 2 NON IPOTECATO	2°	21,56
<b>TOTALE</b>		<b>169,81</b>





SUPERFICI NETTE SUB. 517		
VANO	PIANO	SUPERICIE m <sup>2</sup>
A	4°	24,54
<b>TOTALE</b>		<b>24,54</b>



## Caratteristiche Costruttive

Il fabbricato all'interno del quale trova collocazione l'unità in esame, ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Descrizione	<input checked="" type="checkbox"/> Esistente
MACROVOCI	DESCRIZIONE FINITURE
<b>STRUTTURE</b>	
STRUTTURA IN ELEVAZIONE	C.A. e muratura
SOLAI	in latero cemento
TAMPONAMENTI PERIMETRALI	Muratura mista portante
<b>COPERTURA</b>	
STRUTTURA DELLA COPERTURA	in latero cemento inclinata
MANTO DI COPERTURA	tegole/coppi etc.
<b>PROSPETTI, ASCENSORI</b>	
FINITURE PROSPETTI ESTERNI	intonacata a civile
CAPPOTTO FACCIATE	NO
ASCENSORE	PRIVATO
<b>FINITURE EDILI INTERNE</b>	
TRAMEZZI E PARTIZIONI	tavolati in laterizio
FINITURE INTERNE	intonacate a civile
<b>SERRAMENTI E OSCURI</b>	
PORTONCINO D'INGRESSO	LEGNO
PORTE INTERNE	in legno tamburato
SERRAMENTI INTERNI	in legno vetri singoli
SERRAMENTI ESTERNI	avvolgibili in PVC
<b>PAVIMENTI E RIVESTIMENTI</b>	
PAVIMENTI	marmo e/o graniglia
RIVESTIMENTI	ceramica
<b>IMPIANTO ELETTRICO</b>	
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	incassato a norma
FRUTTI ELETTRICI, DERIVAZIONI	economica
IMPIANTO CITOFOONICO	CITOFONO
IMPIANTO DOMOTICO	NO
<b>IMPIANTO IDRICO SANITARIO</b>	
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	completo: produzione di H2O in caldaia autonoma
SANITARI	economica
<b>IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE</b>	
IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO	....
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	autonomo a metano
CORPI RADIANTI	alluminio
<b>IMPIANTI SPECIALI</b>	
ANTIFURTO	NO
ANTINCENDIO	NO
VENTILAZIO. MECC. AUTOM. (VMA)	NO
PANNELLI FOTOVOLTAICI	NO
PANNELLI SOLARI	NO
ADDOLCITORE/AUTOCLAVE	NO
IMPIANTO IRRIGAZIONE	NO
ASPIRAZIONE CENTRALIZZATA	NO
ALTRO:	NO



### **Confini:**

I confini rilevati in sede di sopralluogo sono i seguenti:

Altre proprietà, parti comuni, stessa proprietà s.s.a.

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

Si rilevano due soffitte al piano quarto.

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

### **Conformità descrizione del bene con atto di pignoramento**

Confrontando la descrizione dei beni indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione catastale, in riferimento al Sub.505, è emersa l'esatta corrispondenza di quanto contenuto nell'atto di pignoramento in relazione all'indirizzo ed ai dati catastali dei beni e pertanto risulta esattamente individuabile. Per quanto concerne il Sub. 506 pignorato e poi soppresso, gli attuali Sub. 516 e 517 generati, risultano esattamente individuabili in relazione all'indirizzo ed ai dati catastali, **a meno di una soffitta** dell'originario subalterno 3, che non risulta più rappresentata, né tantomeno ha assunto un altro identificativo, ma che risulta gravata dall'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 09.06.2011, Repertorio 48541/12266, trascritta il 14/06/2011 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 6573.

### **Rifiuti – rifiuti speciali**

Nelle unità immobiliari non si rilevano rifiuti in quanto sono utilizzate da XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXX XXXXX titolare del contratto di comodato ad uso abitativo e si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.



#### 4. CATASTO

Dalla visura catastale storica aggiornata al 25/03/2024 effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Comune di Prato i beni risultano individuati ai seguenti identificativi:

##### Abitazione e soffitta Sub. 505:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 505, Cat.A/2, Classe 2, Cons. 7 vani, Rendita € 560,36;

##### Intestazione:

I beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) XXXXXXXXXXXXX - Quota 1/1 di Proprietà

##### Abitazione Sub.516:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 516, Cat.A/2, Classe 4, Cons. 8,5 vani, Rendita € 965,77;

##### Intestazione:

I beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) XXXXXXXXXXXXX - Quota 1/1 di Proprietà

##### Soffitta Sub. 517:

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 517, Cat.C/2, Classe 4, Cons. 9 mq, Rendita € 26,03;

##### Intestazione:

I beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) XXXXXXXXXXXXX - Quota 1/1 di Proprietà

L'immobile risulta dotato di elaborato planimetrico parziale.

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

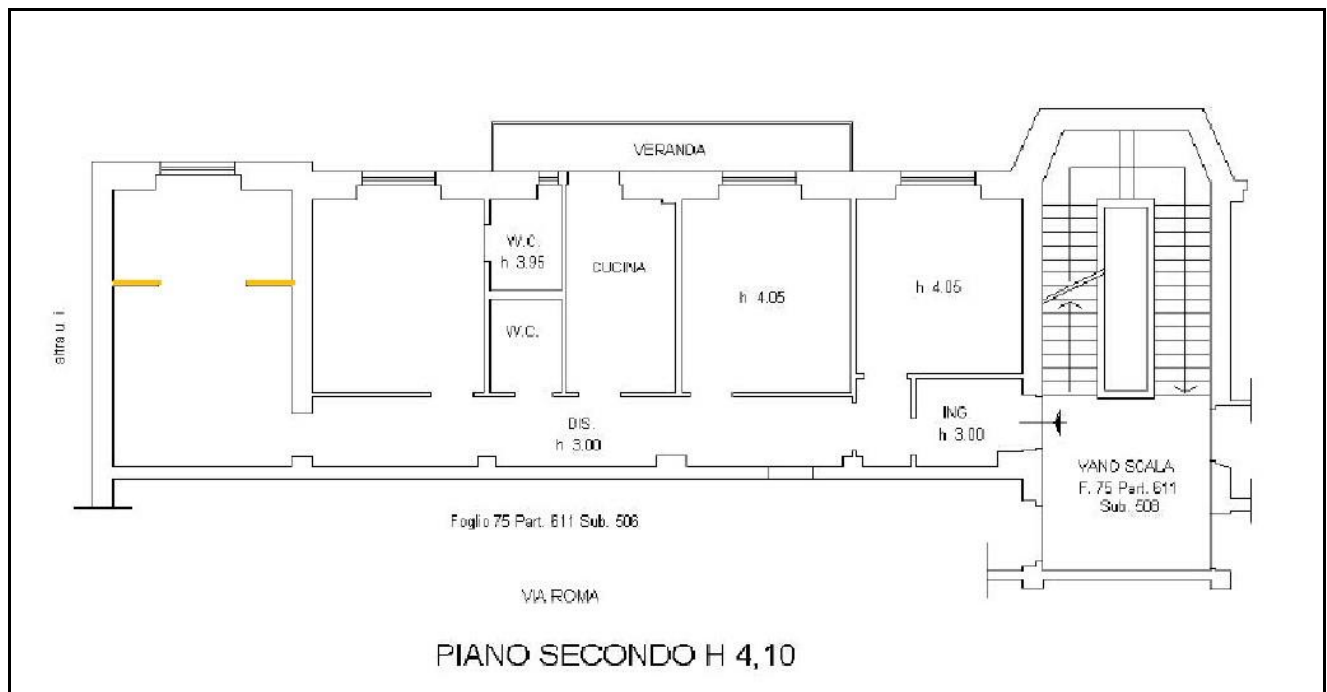


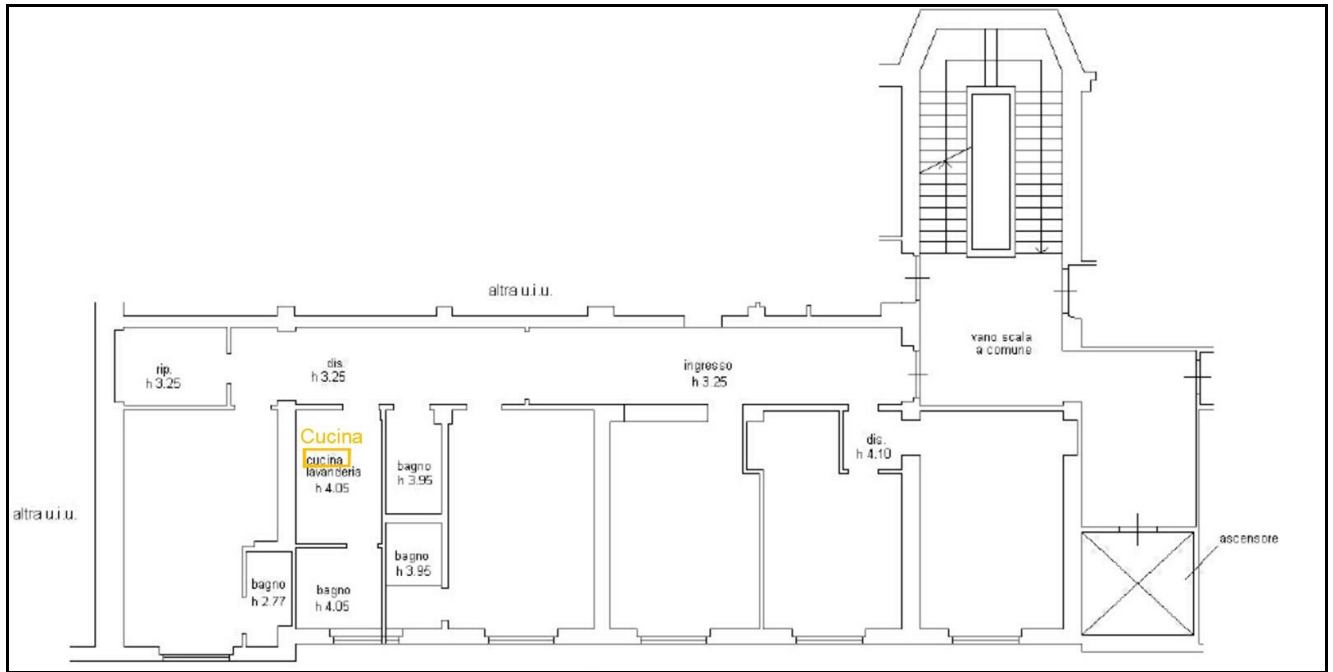
## CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato di fatto dell'unità abitativa distinta al Sub. 505, risulta sostanzialmente regolare rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti a meno di demolizione di una piccola tramezzatura interna e indicazione delle altezze che in alcuni vani risultano diverse per la presenza di controsoffitto, ma che di fatto non alterano né la consistenza né la rendita; per una migliore rappresentazione grafica, a discrezione si potrà procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale tramite procedura Docfa.

Lo stato di fatto dell'unità abitativa distinta al Sub. 516, risulta sostanzialmente regolare rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti a meno dell'indicazione di "cucina" e indicazione delle altezze che in alcuni vani risultano diverse per la presenza di controsoffitto, ma che di fatto non altera né la consistenza né la rendita; per una migliore rappresentazione grafica, a discrezione si potrà pertanto procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale tramite procedura Docfa.

Per una migliore individuazione delle discordanze rilevate, si riporta la planimetria catastale con le indicazioni delle difformità.





## 5. EDILIZIA

### TITOLI EDILIZI

L'immobile è stato edificato in data ben anteriore al 1° settembre 1967 e oggetto dei seguenti titoli edilizi:

#### CONDOMINALI

- Licenza edilizia n. 12188 del 21/07/1955; (non reperibile in archivio edilizio)
- Licenza edilizia P.G.n.12527 del 17.07.1959 rilasciata n.923 del 21.08.1959;
- Licenza edilizia n.455 P.G. 11722 del 21.07.1973;
- Autorizzazione N. 78 P.G. 3122 del 05.02.1981;
- Art.26 N.3376 P.G.n.65458 del 24.12.1988 Realizzazione ascensore e modifiche;
- P.E. 3727-06.09.2022 Attestazione sanatoria condominiale;
- P.E. 4201-26.10.2022 - montaggio ponteggio per lavori urgenti;
- P.E. 924-24.03.2023 Scia condominiale;
- PE 651-2024 Cila condominiale facciate;

Relazione EI 7/2024 26/09/2024

64

**IMQ**

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





#### INERENTI L'UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA AL **SUB.505**

- Concessione Edilizia in Sanatoria -Condono n.26036 P.G.n.75787 del 30.09.1986;
- Art.26 N.1554 P.G.n.29944 del 05.06.1987 - modifiche interne;
- CILA PE 2304 del 10.08.2016 - modifiche interne;
- CILA PE 2133 del 29.07.2019 - modifiche interne;
- CILA PE 956 del 08.05.2020 - modifiche interne;
- Abitabilità n.336-2014 P.G. 131521 Archiviata negativa;
- Abitabilità n.429-2019 P.G. 188789 Richiesta integrazione;

#### INERENTI L'UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA AL **SUB.516-517**

- Art.26 n.606 P.G.n.52860 del 04.07.1986- modifiche interne;
- Art.26 N.1554 P.G.n.29944 del 05.06.1987 - modifiche interne;
- CILA PE 2304 del 10.08.2016;
- CILA PE 2133 del 29.07.2019;
- CILA PE 956 del 08.05.2020;
- Abitabilità n.336-2014 P.G. 131521 Archiviata negativa;
- Abitabilità n.429-2019 P.G. 188789 Richiesta integrazione;

#### **CONFORMITA' EDILIZIA**

Lo stato di fatto delle unità immobiliari risultano conformi ai titoli edilizi sopra citati.

Si fa presente che l'abitabilità n.336-2014 e n.429-2019 non risultano idonee in quanto una è stata archiviata negativa e l'altra risulta priva delle integrazioni richieste dal Comune in data 19.08.2020.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE)



## 6. URBANISTICA

Si riporta estratto cartografico del Piano Operativo del Comune di Prato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 14 marzo 2019, in vigore alla data della perizia.



L'immobile ricade in Zona Omogenea B in riferimento all' Art. 67 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TSL.1 - TSL.1.1 - TSL.2 nella seguente classificazione di area:

Normativa vigente sull'area	
UTOE	4c
Disciplina dei suoli	<u>urbano</u>
Zone omogenee	B
Paesaggi urbani	<u>TSL 1</u>
Aree di tutela degli edifici di valore	<u>C2</u>
Tipo intervento	<u>E3</u>



## **7. LOTTI – QUOTE PIGNORATE – VENDIBILITA'**

Il lotto 3 in questione è rappresentato da una unità ad uso abitativo e una soffitta, compresi nella stessa scheda catastale, identificata al Sub. 505; le altre unità, una unità ad uso abitativo e una soffitta, sono distinte in due diverse schede catastali, identificate al Sub. 516 e 517. I beni risultano pignorati per la quota complessiva di 1/1 in quanto il soggetto debitore risulta unico intestatario dell'immobile.

Per quanto concerne la vendibilità dell'immobile, si fa presente che rispetto a quanto ipotecato la scheda del Sub.517 risulta mancante di una soffitta, come meglio specificato nei paragrafi precedenti.

Il bene non riguarda né unità culturali né unità ponderali assegnate a contadini diretti coltivatori.

## **8. OCCUPAZIONE DEI BENI**

Per accertare l'esistenza o meno di contratti di locazione, è stata effettuata richiesta presso l'Agenzia della Entrate di Prato tramite Pec in data 27.03.2024 l'Agenzia dell'Entrate comunicava via Pec allo scrivente che sulle unità sussiste un contratto di comodato stipulato il 01/11/2022 tra XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXX XXXXX, con durata di cinque anni, rinnovabile per lo stesso periodo.

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXX XXXXX, per lo svolgimento della propria attività.

## **9. VINCOLI – DIRITTI DEMANIALI O DI SUPERFICIE – SERVITU' – USI CIVICI - DOMANDE GIUDIZIALI**

Sui beni pignorati non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

## **10. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Per accertare vincoli o oneri di natura condominiale è stata inviata Pec all'Amministratore "Studio Rag. Taddei" in data 08/07/2024, alla quale si attende ancora risposta.



## 11. DETERMINAZIONE DEL VALORE

La valutazione del bene in oggetto è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un bene mediante il confronto tra lo stesso ed altri beni simili presi a confronto, ricadenti nello stesso segmento di mercato del bene da valutare.

Il terreno oggetto di valutazione viene definito “Subject”, mentre i terreni presi a confronto vengono definiti “Comparabili (asking price)” (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

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

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

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

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

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

A solo scopo conoscitivo, si riportano anche i valori OMI indicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, rilevati nel Comune di Prato, riferiti ad abitazioni civili in stato conservativo normale.



La successiva tabella riporta i valori agricoli medi al m<sup>2</sup> riferiti al secondo semestre 2023, ultimo in atti al momento della redazione della presente relazione, indicato dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, a solo scopo **conoscitivo**.

VALORI DI ZONA			
AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI)			
COMUNE	ZONA OMI	DESCRIZIONE	
<b>PRATO</b>	C6	Semicentrale/ZONA SUD-OVEST ADIACENTE AL CENTRO STORICO: VIA ROMA - PIAZZA MACELLI - SOCCORSO - IL PINO - PORTA PISTOIESE - VIA STROZZI	
Tipologia	Stato conservativo	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Abitazioni civili	Normale	1.450,00	1.800,00

### CALCOLO SUPERFICI CONVENZIONALI

Le superfici convenzionali commerciali sono state calcolate tramite la superficie lorda, raggugliata dai coefficienti, facendo riferimento alla norma UNI 10750/2005, sostituita dal 01.01.2011 dalla UNI EN 15733/2011, derivando una superficie totale di 370,57 m<sup>2</sup>

SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE SUB. 505				
VANO	PIANO	SUP. LORDA m <sup>2</sup>	COEFFICIENTE	SUP.RAGGUAGLIATA m <sup>2</sup>
Abitazione	2°	145,03	1,00	145,03
Veranda	2°	8,98	0,50	4,49
Soffitta	4°	28,54	0,30	8,56
TOTALE				<b>158,08</b>

SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE SUB. 516				
VANO	PIANO	SUP. LORDA m <sup>2</sup>	COEFFICIENTE	SUP.RAGGUAGLIATA m <sup>2</sup>
Abitazione (ex sub.3)	2°	153,60	1,00	153,60
Abitazione (ex sub.2)	2°	50,82	1,00	50,82
TOTALE				<b>204,42</b>

SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE SUB. 517				
VANO	PIANO	SUP. LORDA m <sup>2</sup>	COEFFICIENTE	SUP.RAGGUAGLIATA m <sup>2</sup>
Soffitta	4°	26,89	0,30	8,07
TOTALE				<b>8,07</b>



## CALCOLO VALORE €/m<sup>2</sup> CON MCA

Il valore di mercato (€/m<sup>2</sup>) ottenuto con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), risulta pari a 1.200,00 €/m<sup>2</sup>, che moltiplicato per i metri quadri ottenuti dal calcolo della superficie ragguagliata, ne deriva il valore di mercato.

MARKET COMPARISON APPROACH											
COMPARABILE DI CONFRONTO N. 1			COMPARABILE DI CONFRONTO N. 2			COMPARABILE DI CONFRONTO N. 3			SUBJECT		
Fonte Comparables	Sito internet		Fonte Comparables	Sito internet		Fonte Comparables	Sito internet		immobile in esame		
Descrizione	Appartamento con soggiorno, cucina, due camere, guardaroba, due bagni e terrazzi		Descrizione	Appartamento con soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, terrazzi, cantina e garage		Descrizione	Villetta a schiera con giardino e garage		Descrizione	Appartamento piano 2-3	
COMUNE	Prato		COMUNE	Prato		COMUNE	Prato		COMUNE	Prato	
Località/Zona	Soccorso		Località/Zona	Soccorso		Località/Zona	Soccorso		Località/Zona	Soccorso	
Superficie Commerciale	189		Superficie Commerciale	188		Superficie Commerciale	200		Superficie Commerciale	204	
Prezzo di Vendita	280.000		Prezzo di Vendita	319.000		Prezzo di Vendita	329.000		Prezzo di Vendita	/	
€/m <sup>2</sup>	1.480		€/m <sup>2</sup>	1.700		€/m <sup>2</sup>	1.650		€/m <sup>2</sup>	/	
DATI COMPARABILE			DATI COMPARABILE			DATI COMPARABILE			DATI SUBJECT		
		% RAGGUAGLIO			% RAGGUAGLIO			% RAGGUAGLIO			% RAGGUAGLIO
Ubicazione	Semicentarle	0%	Ubicazione	Semicentarle	0%	Ubicazione	Semicentarle	0%	Ubicazione	Semicentarle	/
Stato di conservazione	Buono	-10%	Stato di conservazione	Ottimo	-20%	Stato di conservazione	Ottimo	-20%	Stato di conservazione	Normale	/
Superficie	189	0%	Superficie	188	0%	Superficie	200	0%	Superficie	204	/
Impianti	Presenti	0%	Impianti	Presenti	0%	Impianti	Presenti	0%	Impianti	Presenti	/
Ascensore	SI	0%	Ascensore	SI	0%	Ascensore	SI	0%	Ascensore	SI	/
n. Servizi igienici	2	0%	n. Servizi igienici	2	0%	n. Servizi igienici	1	5%	n. Servizi igienici	2	/
Presenza pertinenze	SI	0%	Presenza pertinenze	SI	0%	Presenza pertinenze	SI	0%	Presenza pertinenze	SI	/
Area esterne	NO	0%	Area esterne	NO	0%	Area esterne	NO	0%	Area esterne	NO	/
Sconto prima richiesta		-10%	Sconto prima richiesta		-10%	Sconto prima richiesta		-10%	Sconto prima richiesta	/	/
Fattore complessiva % di ragguaglio		-20%	Fattore complessiva % di ragguaglio		-30%	Fattore complessiva % di ragguaglio		-25%	Valore Mercato €/m <sup>2</sup>	1.200,00	
€/m <sup>2</sup>		1180	€/m <sup>2</sup>		1190	€/m <sup>2</sup>		1240			
RAGGUAGLIATO			RAGGUAGLIATO			RAGGUAGLIATO					

## VALORE DI MERCATO

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

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



VALORE DI MERCATO SUB.505		
SUPERICIE m <sup>2</sup>	VALORE €/m <sup>2</sup>	VALORE €
158,08	1.200,00	€ 189.698,40
VALORE ARROTONDATO		<b>€ 190.000,00</b>
VALORE DI MERCATO SUB.516		
SUPERICIE m <sup>2</sup>	VALORE €/m <sup>2</sup>	VALORE €
204,42	1.200,00	€ 245.304,00
VALORE ARROTONDATO		<b>€ 245.500,00</b>
VALORE DI MERCATO SUB.517		
SUPERICIE m <sup>2</sup>	VALORE €/m <sup>2</sup>	VALORE €
8,07	1.200,00	€ 9.680,40
VALORE ARROTONDATO		<b>€ 10.000,00</b>
VALORE DI MERCATO LOTTO 3		
SUPERICIE m <sup>2</sup>	VALORE €/m <sup>2</sup>	VALORE €
370,57	1.200,00	€ 444.682,80
VALORE ARROTONDATO		<b>€ 445.000,00</b>

Il valore di mercato pari a € 445.000,00 è stato ulteriormente deprezzato di un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti non rilevabili o evidenziati, generando un valore finale pari a € 423.000,00.

VALORE FINALE	
VALORE FINALE IMMOBILE	
VALORE DI MERCATO	€ 445.000,00
DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI -5%	€ 22.250,00
VALORE	€ 422.750,00
<b>VALORE FINALE IMMOBILE</b>	<b>€ 423.000,00</b>

### VALORE BASE ASTA LOTTO 3

**€ 423.000,00 (Quattrocentotrentemila,00)**



## LOTTO 4 – SUB. 528-529-530 (ex Sub.511 ex 31)

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO 4			
DATI GENERALI			
COMUNE	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	
<b>PRATO</b>	VIA ROMA N. 133	APPARTAMENTO CON CANTINA E SOFFITTA	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE			
N.C.E.U. /N.C.T.	Foglio	Particella	Subalterno
PRATO	75	611	528
PRATO	75	611	529
PRATO	75	611	530
CONFORMITA' CATASTALE			
CONFORMITA'	SI	NO	
Adeguamenti	---		
Costi	----		
CONFORMITA' EDILIZIA			
CONFORMITA'	SI	NO	
SANABILITA'	SI	NO	
Adeguamenti	---		
Costi	---		
CONVENZIONI			
Presenza di Convenzioni	SI	NO	
Note	Non si rilevano vincoli servitù e gravami		
VINCOLI - SERVITU'-GRAVAMI			
Presenza	SI	NO	
Note	Non si rilevano vincoli servitù e gravami		
ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA			
Presenza	SI	NO	
Note	L'unità immobiliare non risulta dotata di APE		
AGIBILITA'			
Presenza	SI	NO	
Note	L'unità immobiliare non risulta dotata di agibilità		
VALORE A BASE D'ASTA			
<b>€ 180.000,00</b> (Centoottantamila,00)			





Il **lotto 4** è individuato dalle unità immobiliari identificate al N.C.E.U. al Foglio 75, P.Illa 611, **Sub.528, 529 e 530**, composto da una **unità abitativa** al piano terzo, una **soffitta** al piano quarto e una **cantina** al piano interrato.

**1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 2° COMMA C.P.C..**

La documentazione depositata in atti consiste nella certificazione Catastale ed Ipotecaria Ventennale redatta dal Notaio Giulia Barbagallo Di Aldo (PA), in data 14.02.2024.

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Le risultanze in essa redatte e attestate al 25.05.2024, rilevano le seguenti iscrizioni/trascrizioni in relazione alla parte esecutata "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" C.F.: XXXXXXXXXXXXX

**1. Trascrizione a Favore del 12/03/1987 - Registro Particolare 1463 Registro Generale 2064**

Atto Notarile Pubblico – Compravendita, rogato in data 18.02.1987 Repertorio 71343 ai rogiti del Notaio Balestri Stefano in Prato a favore di XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX contro XXXXX Xxxxx trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 12/03/1987 - Registro Particolare 1463 Registro Generale 2064

1. Trascrizione n. 7488 del 11/12/2015

**2. Iscrizione Contro del 14/06/2011 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 6573**

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 09.06.2011, Repertorio 48541/12266, Notaio D'AMBRA RENATO di Prato a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A." contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX " terzo datore di ipoteca



3. **Rettifica a trascrizione a favore e contro del 11.12.2015 - Registro Particolare 7488 e Registro Generale 11663**

Rettifica a atto di Compravendita del 16/11/2015 Repertorio 52107/14218 ai rogiti del Notaio D'AMBRA RENATO di Prato.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1463 del 1987.

4. **Trascrizione Contro del 12/02/2024 - Registro Particolare 990 Registro Generale 1390**

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 10/01/2024, Repertorio 3111, a favore di RED SEA SPV SRL contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX "

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

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI CANCELLABILI**

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

1. **Iscrizione Contro del 14/06/2011 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 6573**

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 09.06.2011, Repertorio 48541/12266, Notaio D'AMBRA RENATO di Prato a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A." contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX " terzo datore di ipoteca.

2. **Trascrizione Contro del 12/02/2024 - Registro Particolare 990 Registro Generale 1390**

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 10/01/2024, Repertorio 3111, a favore di RED SEA SPV SRL contro "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX "

-----  
Si fa presente che l'Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 09.06.2011, Repertorio 48541/12266, trascritta il 14/06/2011 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 6573, colpisce l'originario subalterno 31, diventato 511, attuali 528-529-530.



## 2. TITOLARITA' DEL DIRITTO REALE DEI BENI PIGNORATI E ATTI DI PROVENIENZA

È stata acquisita la visura camerale della società "XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX" in data 25/03/2024, dalla quale si evince che detta società è stata costituita il XX/XX/XXXX, con data di iscrizione alla Camera di Commercio il XX/XX/XXXX.

BENI PIGNORATI: Appartamento - Soffitta - Cantina

N.C.E.U. di Prato

Foglio 75, P.lla 611, **Sub.528** (ex 511 ex 31) Appartamento;

Foglio 75, P.lla 611, **Sub.529** (ex 511 ex 31) Cantina;

Foglio 75, P.lla 611, **Sub.530** (ex 511 ex 31) Soffitta;

INTESTATI:

XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) - quota di 1/1 di proprietà;

PROVENIENZA:

I beni sono pervenuti alla parte esecutata attraverso il seguente atto di provenienza:

- Atto di compravendita del 18.02.1987 ai rogiti del Notaio Balestri Stefano in Prato, Repertorio 71343, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 12/03/1987 - Registro Particolare 1463 Registro Generale 2064.



### 3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni in oggetto risultano compresi in edificio, posto nel Comune di Prato, in Via Roma 133 e precisamente trattasi di una **unità abitativa** al piano terzo, una **soffitta** al piano quarto e una **cantina** al piano interrato.

Per una migliore individuazione dell'ubicazione dell'immobile si allega l'estratto aerofotogrammetrico.



#### Descrizione unità immobiliare:

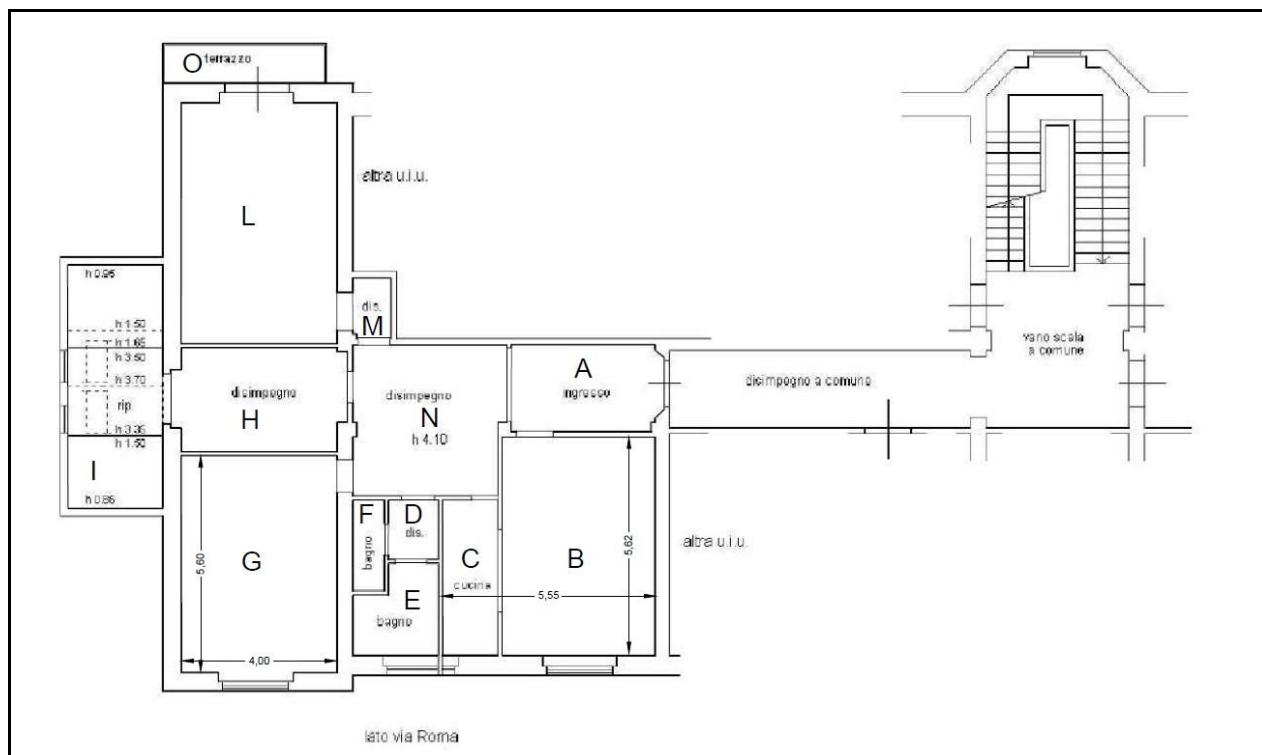
L'unità abitativa posta al piano terzo distinta al Sub. 528, è composta da tre vani, cucina, servizi, disimpegni e ripostiglio, oltre ad un vano soffitta al piano quarto e una cantina al piano interrato, composte entrambe da un unico vano. L'unità si presenta in medio stato conservativo e risulta accessibile dal vano scala condominiale e precisamente dalla seconda porta sulla destra per chi sbarca sul pianerottolo, tramite un disimpegno a comune. Si fa presente che l'ascensore, non essendo bene a comune con il sub. 528 (e precedenti) dell'abitazione, non ne ha il diritto di USO.



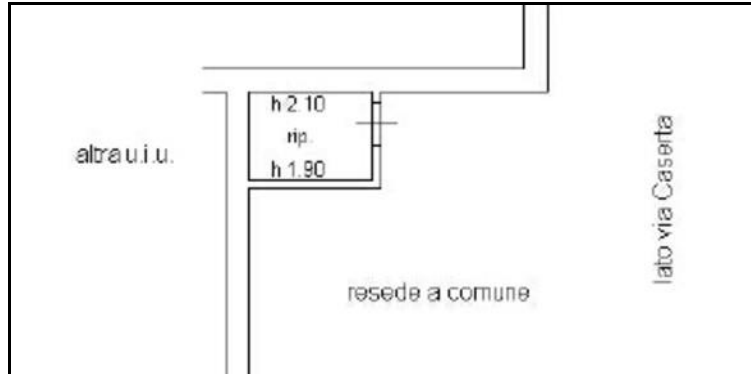
Di seguito si riportano le superfici nette delle unità immobiliari, alle quali è stata attribuita una lettera ad ogni singolo vano.

### SUPERFICI NETTE

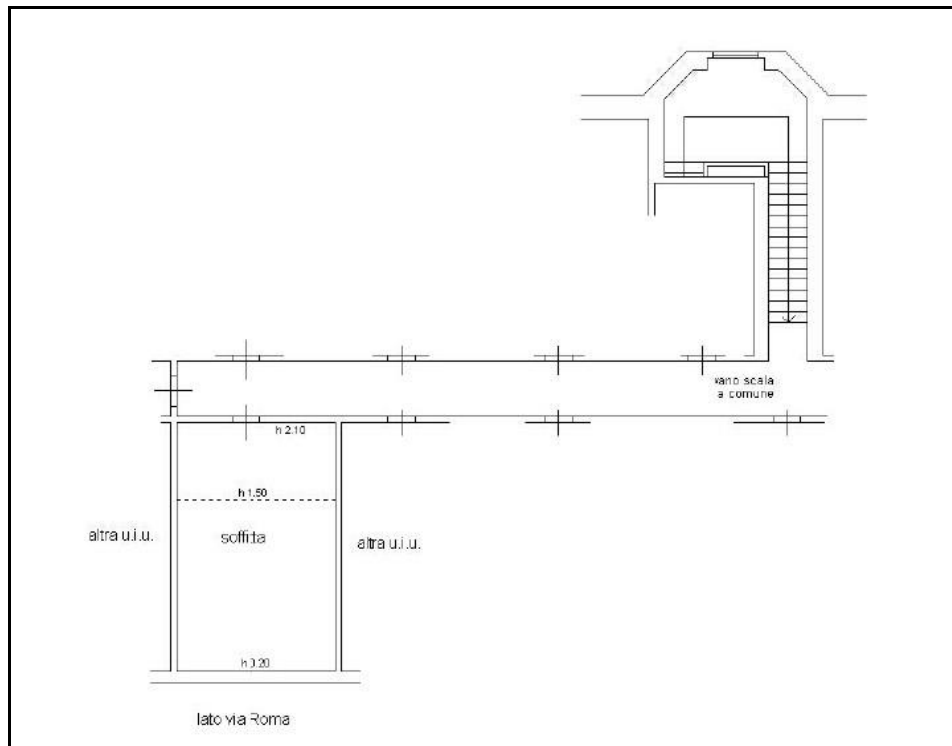
SUPERFICI NETTE SUB. 528		
VANO	PIANO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
A	3°	8,70
B	3°	22,35
C	3°	5,72
D	3°	2,00
E	3°	4,54
F	3°	1,94
G	3°	23,00
H	3°	11,76
I	3°	15,47
L	3°	25,53
M	3°	1,51
N	3°	15,01
O - Terrazzo	3°	4,29
<b>TOTALE</b>		<b>141,82</b>



SUPERFICI NETTE SUB. 529		
VANO	PIANO	SUPERICIE m <sup>2</sup>
Cantina	S1	2,98
TOTALE		2,98



SUPERFICI NETTE SUB. 530		
VANO	PIANO	SUPERICIE m <sup>2</sup>
Soffitta	4°	26,86
TOTALE		26,86



## Caratteristiche Costruttive

Il fabbricato all'interno del quale trova collocazione l'unità in esame, ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Descrizione	<input checked="" type="checkbox"/> Esistente
MACROVOCI	DESCRIZIONE FINITURE
<b>STRUTTURE</b>	
STRUTTURA IN ELEVAZIONE	C.A. e muratura
SOLAI	in latero cemento
TAMPONAMENTI PERIMETRALI	Muratura mista portante
<b>COPERTURA</b>	
STRUTTURA DELLA COPERTURA	in latero cemento inclinata
MANTO DI COPERTURA	tegole/coppi etc.
<b>PROSPETTI, ASCENSORI</b>	
FINITURE PROSPETTI ESTERNI	intonacata a civile
CAPPOTTO FACCIATE	NO
ASCENSORE	NO
<b>FINITURE EDILI INTERNE</b>	
TRAMEZZI E PARTIZIONI	tavolati in laterizio
FINITURE INTERNE	intonacate a civile
<b>SERRAMENTI E OScurI</b>	
PORTONCINO D'INGRESSO	LEGNO
PORTE INTERNE	in legno tamburato
SERRAMENTI INTERNI	in legno vetri singoli
SERRAMENTI ESTERNI	avvolgibili in PVC
<b>PAVIMENTI E RIVESTIMENTI</b>	
PAVIMENTI	marmo e/o graniglia
RIVESTIMENTI	ceramica
<b>IMPIANTO ELETTRICO</b>	
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	incassato a norma
FRUTTI ELETTRICI, DERIVAZIONI	economica
IMPIANTO CITOFONICO	CITOFONO
IMPIANTO DOMOTICO	NO
<b>IMPIANTO IDRICO SANITARIO</b>	
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	completo: produzione di H2O in caldaia autonoma
SANITARI	economica
<b>IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE</b>	
IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO	....
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	autonomo a metano
CORPI RADIANTI	alluminio
<b>IMPIANTI SPECIALI</b>	
ANTIFURTO	NO
ANTINCENDIO	NO
VENTILAZIO. MECC. AUTOM. (VMA)	NO
PANNELLI FOTOVOLTAICI	NO
PANNELLI SOLARI	NO
ADDOLCITORE/AUTOCLAVE	NO
IMPIANTO IRRIGAZIONE	NO
ASPIRAZIONE CENTRALIZZATA	NO
ALTRO:	NO



### **Confini:**

I confini rilevati in sede di sopralluogo sono i seguenti:

Altre proprietà, parti comuni, stessa proprietà s.s.a.

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

Si rileva una soffitta al piano quarto e una cantina al piano interrato.

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

### **Conformità descrizione del bene con atto di pignoramento**

Confrontando la descrizione dei beni indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione catastale, ai Sub.528-529-530, risultano esattamente individuabile in relazione all'indirizzo ed ai dati catastali dei beni, in quanto gli attuali subalterni sopra citati, sono stati generati dal Sub.511 indicato nell'atto di pignoramento.

### **Rifiuti – rifiuti speciali**

Nelle unità immobiliari non si rilevano rifiuti in quanto sono utilizzate da XXXXXXXXXXXX XXXXX  
XXXXX XXXX XXXXX titolare del contratto di comodato ad uso abitativo e si presentano in medio stato di manutenzione e conservazione.





#### 4. CATASTO

Dalla visura catastale storica aggiornata al 25/03/2024 effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Comune di Prato i beni risultano individuati ai seguenti identificativi:

##### **Abitazione Sub. 528:**

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 528, Cat.A/2, Classe 3, Cons. 7 vani, Rendita € 668,81;

##### **Intestazione:**

I beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) XXXXXXXXXXXXX - Quota 1/1 di Proprietà

##### **Cantina Sub.529:**

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 529, Cat.C/2, Classe 4, Cons. 3 mq, Rendita € 8,68;

##### **Intestazione:**

I beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) XXXXXXXXXXXXX - Quota 1/1 di Proprietà

##### **Soffitta Sub. 530:**

NCEU Foglio 75, Particella 611, Sub. 530, Cat.C/2, Classe 4, Cons. 8 mq, Rendita € 23,14;

##### **Intestazione:**

I beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX sede in XXXXX (XX) XXXXXXXXXXXXX - Quota 1/1 di Proprietà

L'immobile risulta dotato di elaborato planimetrico parziale.

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

#### CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato di fatto delle unità immobiliari, risultano conformi rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti.

Relazione EI 7/2024 26/09/2024

81

**IMQ**

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



## 5. EDILIZIA

### TITOLI EDILIZI

L'immobile è stato edificato in data ben anteriore al 1° settembre 1967 e oggetto dei seguenti titoli edilizi:

#### CONDOMINALI

- Licenza edilizia n. 12188 del 21/07/1955; (non reperibile in archivio edilizio)
- Licenza edilizia P.G.n.12527 del 17.07.1959 rilasciata n.923 del 21.08.1959;
- Licenza edilizia n.455 P.G. 11722 del 21.07.1973;
- Autorizzazione N. 78 P.G. 3122 del 05.02.1981;
- Art.26 N.3376 P.G.n.65458 del 24.12.1988 Realizzazione ascensore e modifiche;
- P.E. 3727-06.09.2022 Attestazione sanatoria condominiale;
- P.E. 4201-26.10.2022 - montaggio ponteggio per lavori urgenti;
- P.E. 924-24.03.2023 Scia condominiale;
- PE 651-2024 Cila condominiale facciate;

#### INERENTI LE UNITA' IMMOBILIARI

- Concessione Edilizia in Sanatoria -Condono n.32351 P.G.n.6178 del 03.02.1987;
- CILA PE 1564 del 30.05.2018 - modifiche interne;
- CILA PE 2525 del 26.10.2020 - modifiche interne;
- Abitabilità n. 304-2020 P.G. 156123 Richiesta integrazione;

### CONFORMITA' EDILIZIA

Lo stato di fatto delle unità immobiliari risultano conformi ai titoli edilizi sopra citati.

Si fa presente che l'abitabilità n.336-2014 e n.429-2019 non risultano idonee in quanto una è stata archiviata negativa e l'altra risulta priva delle integrazioni richieste dal Comune in data 19.08.2020.

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Relazione EI 7/2024 26/09/2024

82



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



## 6. URBANISTICA

Si riporta estratto cartografico del Piano Operativo del Comune di Prato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 14 marzo 2019, in vigore alla data della perizia.



L'immobile ricade in Zona Omogenea B in riferimento all' Art. 67 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TSL.1 - TSL.1.1 - TSL.2 nella seguente classificazione di area:

Normativa vigente sull'area	
UTOE	4c
Disciplina dei suoli	<u>urbano</u>
Zone omogenee	B
Paesaggi urbani	<u>TSL 1</u>
Aree di tutela degli edifici di valore	<u>C2</u>
Tipo intervento	<u>E3</u>



## **7. LOTTI – QUOTE PIGNORATE – VENDIBILITA'**

Il lotto 4 in questione è rappresentato da una unità ad uso abitativo, una cantina e una soffitta. I beni risultano pignorati per la quota complessiva di 1/1 in quanto il soggetto debitore risulta unico intestatario dell'immobile.

Il bene non riguarda né unità culturali né unità ponderali assegnate a contadini diretti coltivatori.

## **8. OCCUPAZIONE DEI BENI**

Per accertare l'esistenza o meno di contratti di locazione, è stata effettuata richiesta presso l'Agenzia della Entrate di Prato tramite Pec in data 27.03.2024 l'Agenzia dell'Entrate comunicava via Pec allo scrivente che sulle unità sussiste un contratto di comodato stipulato il 01/11/2022 tra XXXXXXXXXXXX XXX XXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXX XXXXX, con durata di cinque anni, rinnovabile per lo stesso periodo.

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXX XXXXX, per lo svolgimento della propria attività.

## **9. VINCOLI – DIRITTI DEMANIALI O DI SUPERFICIE – SERVITU' – USI CIVICI - DOMANDE GIUDIZIALI**

Sui beni pignorati non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

## **10. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Per accertare vincoli o oneri di natura condominiale è stata inviata Pec all'Amministratore "Studio Rag. Taddei" in data 08/07/2024, alla quale si attende ancora risposta.



## 11. DETERMINAZIONE DEL VALORE

La valutazione del bene in oggetto è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un bene mediante il confronto tra lo stesso ed altri beni simili presi a confronto, ricadenti nello stesso segmento di mercato del bene da valutare.

Il terreno oggetto di valutazione viene definito “Subject”, mentre i terreni presi a confronto vengono definiti “Comparabili (asking price)” (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

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

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

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

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

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

A solo scopo conoscitivo, si riportano anche i valori OMI indicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, rilevati nel Comune di Prato, riferiti ad abitazioni civili in stato conservativo normale.



La successiva tabella riporta i valori agricoli medi al m<sup>2</sup> riferiti al secondo semestre 2023, ultimo in atti al momento della redazione della presente relazione, indicato dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, a solo scopo **conoscitivo**.

VALORI DI ZONA			
AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI)			
COMUNE	ZONA OMI	DESCRIZIONE	
<b>PRATO</b>	C6	Semicentrale/ZONA SUD-OVEST ADIACENTE AL CENTRO STORICO: VIA ROMA - PIAZZA MACELLI - SOCCORSO - IL PINO - PORTA PISTOIESE - VIA STROZZI	
Tipologia	Stato conservativo	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Abitazioni civili	Normale	1.450,00	1.800,00

### CALCOLO SUPERFICI CONVENZIONALI

Le superfici convenzionali commerciali sono state calcolate tramite la superficie lorda, raggugliata dai coefficienti, facendo riferimento alla norma UNI 10750/2005, sostituita dal 01.01.2011 dalla UNI EN 15733/2011, derivando una superficie totale di 177,65 m<sup>2</sup>

SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE SUB. 528				
VANO	PIANO	SUP. LORDA m <sup>2</sup>	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA m <sup>2</sup>
Abitazione	3°	148,72	1,00	148,72
Ripostiglio	3°	17,80	0,50	8,90
Terrazzo	3°	4,44	0,30	1,33
TOTALE				<b>158,95</b>

SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE SUB. 529				
VANO	PIANO	SUP. LORDA m <sup>2</sup>	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA m <sup>2</sup>
Cantina	S1	4,33	0,30	1,30
TOTALE				<b>1,30</b>

SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE SUB. 530				
VANO	PIANO	SUP. LORDA m <sup>2</sup>	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA m <sup>2</sup>
Soffitta	4°	28,33	0,30	8,50
TOTALE				<b>8,50</b>



## CALCOLO VALORE €/m<sup>2</sup> CON MCA

Il valore di mercato (€/m<sup>2</sup>) ottenuto con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), risulta pari a 1.120,00 €/m<sup>2</sup>, che moltiplicato per i metri quadri ottenuti dal calcolo della superficie raggugliata, ne deriva il valore di mercato.

MARKET COMPARISON APPROACH										SUBJECT		
COMPARABILE DI CONFRONTO N. 1			COMPARABILE DI CONFRONTO N. 2			COMPARABILE DI CONFRONTO N.3			immobile in esame			
Fonte Comparables	Sito internet		Fonte Comparables	Sito internet		Fonte Comparables	Sito internet		Descrizione	Appartamento piano3		
Descrizione	Appartamento con soggiorno, cucina, due camere, bagno e terrazzo		Descrizione	Appartamento con soggiorno, cucina, due camere, bagno, terrazzi e garage		Descrizione	Appartamento con soggiorno, cucina, tre camere, bagno e mansarda					
COMUNE	PRATO		COMUNE	PRATO		COMUNE	PRATO		COMUNE	PRATO		
Località/Zona	Soccorso		Località/Zona	Soccorso		Località/Zona	Soccorso		Località/Zona	Soccorso		
Superficie Commerciale	130		Superficie Commerciale	115		Superficie Commerciale	120		Superficie Commerciale	159		
Prezzo di Vendita	168.000		Prezzo di Vendita	169.000		Prezzo di Vendita	149.000		Prezzo di Vendita	/		
€/m <sup>2</sup>	1.290		€/m <sup>2</sup>	1.470		€/m <sup>2</sup>	1.240		€/m <sup>2</sup>	/		
DATI COMPARABILE			DATI COMPARABILE			DATI COMPARABILE			DATI SUBJECT			
		% RAGGUAGLIO			% RAGGUAGLIO			% RAGGUAGLIO	Ubicazione	Semicentrale	/	
Ubicazione	Semicentrale	0%	Ubicazione	Semicentrale	0%	Ubicazione	Semicentrale	0%	Stato di conservazione	Normale	/	
Stato di conservazione	Medio	-3%	Stato di conservazione	Medio	-3%	Stato di conservazione	Buono	-5%	Superficie	159	/	
Superficie	130	3%	Superficie	115	3%	Superficie	120	3%	Impianti	Presenti	/	
Impianti	Presenti	0%	Impianti	Presenti	0%	Impianti	Presenti	0%	Ascensore	NO	/	
Ascensore	SI	-10%	Ascensore	SI	-10%	Ascensore	NO	0%	n. Servizi igienici	2	/	
n. Servizi igienici	1	0%	n. Servizi igienici	1	0%	n. Servizi igienici	1	0%	Presenza pertinenze	SI	/	
Presenza pertinenze	NO	5%	Presenza pertinenze	SI	0%	Presenza pertinenze	SI	0%	Area esterne	NO	/	
Area esterne	NO	0%	Area esterne	NO	0%	Area esterne	NO	0%	Sconto prima richiesta	/	/	
Sconto prima richiesta		-10%	Sconto prima richiesta		-10%	Sconto prima richiesta		-10%	Valore Mercato €/m <sup>2</sup>	1.120,00		
Fattore complessiva % di ragguglio		-15%	Fattore complessiva % di ragguglio		-20%	Fattore complessiva % di ragguglio		-12%				
€/m <sup>2</sup> RAGGUAGLIATO		1100	€/m <sup>2</sup> RAGGUAGLIATO		1180	€/m <sup>2</sup> RAGGUAGLIATO		1090				

### VALORE DI MERCATO

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

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



VALORE DI MERCATO ABITAZIONE		
SUPERICIE m <sup>2</sup>	VALORE €/m <sup>2</sup>	VALORE €
158,95	1.120,00	€ 178.026,24
VALORE ARROTONDATO		<b>€ 178.500,00</b>
VALORE DI MERCATO CANTINA		
SUPERICIE m <sup>2</sup>	VALORE €/m <sup>2</sup>	VALORE €
1,30	1.120,00	€ 1.454,88
VALORE ARROTONDATO		<b>€ 1.500,00</b>
VALORE DI MERCATO SOFFITTA		
SUPERICIE m <sup>2</sup>	VALORE €/m <sup>2</sup>	VALORE €
8,50	1.120,00	€ 9.518,88
VALORE ARROTONDATO		<b>€ 10.000,00</b>
VALORE DI MERCATO TOTALE LOTTO 4		
SUPERICIE m <sup>2</sup>	VALORE €/m <sup>2</sup>	VALORE €
168,75	1.120,00	€ 189.000,00
VALORE ARROTONDATO		<b>€ 189.000,00</b>

Il valore di mercato pari a € 189.000,00 è stato ulteriormente deprezzato di un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti non rilevabili o evidenziati, generando un valore finale pari a € 180.000,00.

#### VALORE FINALE

VALORE FINALE IMMOBILE	
VALORE DI MERCATO	€ 189.000,00
DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI -5%	€ 9.450,00
VALORE	€ 179.550,00
<b>VALORE FINALE IMMOBILE</b>	<b>€ 180.000,00</b>

#### VALORE BASE ASTA LOTTO 4

**€ 180.000,00 (Centoottantamila,00)**





Prato 26/09/2024

**Geom. Massimo Seghetti**



Relazione EI 7/2024 26/09/2024

89

**IMQ**

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

