

Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Geom. Daniele Viviani



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Perito certificato UNI 11558-2014  
Certificato EN.I.C. n° 00948  
Livello Avanzato

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO**

### **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n.80/2023 G.R. Dott. Enrico Capanna

Debitori: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Creditore Procedente: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

### **RELAZIONE**

### **DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto Perito Industriale Edile con studio in Prato, Via Fosso del Masi n. 44, in data 07/11/2023 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò il custode è



- espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
  - 4) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale);
  - 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
  - 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui



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

- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) dire, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione



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

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
  - le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
  - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
  - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

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

- le iscrizioni;
  - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
  - le difformità urbanistico-catastali.
- 12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi



- al bene pignorato); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (Cass. nr. 7776/2016); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;



- 17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;
- 18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
- 19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;
- 21) provvedere a verificare l'esistenza della APE dandone atto nella sua relazione;
- 22) il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico **parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso ovvero sia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.**

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Il sottoscritto Perito Industriale Edile Luca Raffaelli, ha inviato la prima raccomandata in data 18/11/2023, con data del sopralluogo fissata per il 07 dicembre 2023 non è stata recapitata al sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per destinatario sconosciuto.



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Geom. Daniele Viviani



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Perito certificato UNI 11558-2014  
Certificato EN.I.C. n° 00948  
Livello Avanzato

La seconda raccomandata del 10/01/2024, con data del sopralluogo fissata per il 24/01/2024 non è stata recapitata al sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per destinatario sconosciuto.

Il sottoscritto e il Geom. xxxxxxxxxxxxxxxx dell'ISVEG il giorno 24/01/2024 alle ore 9,30 si sono presentati al sopralluogo, nessuno ha aperto ed è stata lasciata la comunicazione alla porta di ingresso.

L'inquilino (Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx) successivamente ha contattato telefonicamente tramite interprete il Geom. xxxxxxxxxxxxxxxx dell'ISVEG e fissato la data del sopralluogo al giorno 16 febbraio 2024 alle ore 14,30.

Il sottoscritto e il Geom. xxxxxxxxxxxxxxxx dell'ISVEG il giorno 16/02/2024 alle ore 14,30 si sono presentati al sopralluogo, effettuato i necessari accertamenti e rilievi dell'appartamento, per quanto riguarda la cantina l'inquilino non era in possesso delle chiavi, quindi è stato rimandato ad un nuovo sopralluogo.

In data 26/03/2024 per il nuovo sopralluogo, erano presenti il sottoscritto, il Geom. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per Istituto Vendite Giudiziarie (IS.VEG.SRL) e il fabbro.

Con l'ausilio del fabbro è stato possibile accedere forzosamente alla cantina oggetto di esecuzione.

Il sottoscritto inoltre effettuava le dovute ricerche e indagini ipotecarie e catastali presso l'Ufficio Territoriale di Prato, indagini urbanistiche ed edilizia presso gli uffici dell'amministrazione Comunale di Prato, indagini inerenti la presenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate di Prato, indagini di mercato inerenti beni il più possibile simili a quello oggetto di stima.

Pertanto il sottoscritto è in grado di produrre la relazione che segue:

***1°QUESITO verificare, prima di ogni altra attività, la 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 xxxxxxxxxxxxxxxx, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Palermo e Termine Imerese in data 21/09/2023. Le risultanze in essa redatte, attestate al 21/09/2023, rilevano le seguenti iscrizioni/trascrizioni in relazione alla parte debitoria sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx e precisamente:





Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Geom. Daniele Viviani

**PROGEO**  
STUDIO ASSOCIATO



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Perito certificato UNI 11558-2014  
Certificato EN.I.C. n° 00948  
Livello Avanzato

Alla sig.ra xxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il diritto di proprietà per l'intero dell'immobile rappresentato al catasto fabbricati nel foglio di mappa 74 particella 780 subalterno 4 è pervenuto per l'atto pubblico notarile di compravendita del notaio xxxxxxxxxxxxxxxx del 25/01/2006 repertorio n. 100393/9310 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Prato in data 01/02/2006 al numero di registro generale 1324 e numero di registro particolare 646 da xxxxxxxxxxxx nato a Prato il xxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/2 di piena proprietà in comunione legale dei beni, xxxxxxxxxxxx nata a Prato il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/2 di piena proprietà in comunione legale dei beni dell'immobile posto in Comune di Prato di cui alla procedura.

A ..... nata a Prato il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/2 di piena proprietà, xxxxxxxx nato a Prato il xxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/2 di piena proprietà dell'immobile rappresentato al catasto fabbricati nel foglio di mappa 74 particella 780 subalterno 4 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del notaio xxxxxxxxxxxx del 05/12/2000 repertorio n. 2981 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Prato in data 06/02/2001 al numero di registro generale 1427 e numero di registro particolare 843 da xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx in data xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di piena proprietà dell'immobile posto in Comune di Prato di cui alla procedura.

Nota di rettifica della formalità trascritta a Prato in data 06/12/2000 al numero di registro generale 13055 e e numero di registro particolare 7134 atto tra vivi compravendita.

Si riporta Quadro D: La presente nota è per rettificare la detta trascrizione 7134 di registro particolare in quanto, nella stessa, sono state attribuite in modo errato le quote dell'immobile di cui al n. 2 del quadro b.

Nel ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto notaio La xxxxxxxxxxxxxxxx del 25/01/2006 repertorio n. 100394/9311 ed iscritta presso



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Geom. Daniele Viviani



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Perito certificato UNI 11558-2014  
Certificato EN.I.C. n° 00948  
Livello Avanzato

l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Prato in data 01/02/2006 al numero generale 1325 e al numero particolare 379 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Padova C.F. 02691680280, per capitale di €. xxxxxxxxxxxxxxxx oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €. xxxxxxxxxxxxxxxx, durata 15 anni a carico di xxxxxxxxxxxxxxxx nata xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx -Debitore non datore di ipoteca xxxxxxxxxxxx nato xxxxxxxxxxxx in data xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx.

**Verbale di Pignoramento immobili** atto Uff. Giud. Unep Tribunale di Prato del 06/08/2023 repertorio n. 1776 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Prato in data 15/09/2023 al numero generale 10104 e al numero particolare 7251 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx C.F. xxxxxxxx, a carico di xxxxxxxx nata xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, il diritto di proprietà per l'intero dell'immobile rappresentato al catasto fabbricati nel foglio di mappa 74 particella 780 subalterno 4.

**Controllo effettuati presso i competenti uffici catastali:**

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 74 particella 780 subalterno 4, categoria A/3, Via delle Gardenie n. 53 vani 6, superficie catastale 91 mq. Totale escluse aree scoperte 91 mq., Rendita €. 542,28.

**Attuale proprietario:**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, il diritto pari a 1/1 di proprietà.

L'immobile foglio di mappa 74 particella 780 subalterno 4, risulta variato in base alla nota di impianto meccanografico del 30/06/1987;

L'immobile foglio di mappa 74 particella 780 subalterno 4, risulta variato in via delle Gardenie n. 53 in base alla nota di impianto meccanografico del 30/06/1987;

L'immobile foglio di mappa 74 particella 780 subalterno 4, risulta variato in via delle Gardenie n. 53 in base alla nota di variazione del 10/01/2006 in atti dal 10/01/2006 (n. 000114/2006);

L'immobile foglio di mappa 74 particella 780 subalterno 4, risulta variato in A/3 - appartamento di tipo economico, rendita di 0,79 Euro in base alla nota di impianto



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Geom. Daniele Viviani



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Perito certificato UNI 11558-2014  
Certificato EN.I.C. n° 00948  
Livello Avanzato

meccanografico del 30/06/1987, notifica in corso di protocollo n. 21171 del 09/03/2001;

L'immobile foglio di mappa 74 particella 780 subalterno 4, risulta variato in A/3 - appartamento di tipo economico, rendita di 542,28 Euro in base alla nota di variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

L'immobile foglio di mappa 74 particella 780 subalterno 4, risulta variato in A/3 - appartamento di tipo economico, rendita di 542,28 in base alla nota di variazione del 10/01/2006 pratica PO0001486 in atti dal 10/01/2006 miglior rappresentazione grafica (n. 114.1/2006) - annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

L'immobile foglio di mappa 74 particella 780 subalterno 4, risulta variato in A/3 - appartamento di tipo economico, rendita di 542,28 in base alla nota di variazione del classamento del 10/01/2007 pratica PO0002844 in atti dal 10/01/2007 variazione di classamento (n. 103.1/2007) - annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atto dal proposti (D.M. 701/94);

L'immobile foglio di mappa 74 particella 780 subalterno 4, risulta variato in base alla superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015;

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

**2°QUESITO descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro...**

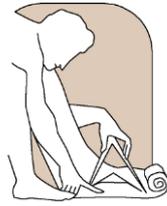
E' stato effettuato il sopralluogo in seconda data il 16/02/2024 erano presenti l'inquilino sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Inoltre era presente oltre al sottoscritto il Geom. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IS.VEG.SRL).

Per quanto riguarda la cantina l'inquilino non era in possesso delle chiavi, quindi è stato rimandato ad un nuovo sopralluogo.

In data 26/03/2024 per il nuovo sopralluogo, erano presenti il sottoscritto, il Geom. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per Istituto Vendite Giudiziarie (IS.VEG.SRL) e il fabbro.





Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Geom. Daniele Viviani

**PROGEO**  
STUDIO ASSOCIATO



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Perito certificato UNI 11558-2014  
Certificato EN.I.C. n° 00948  
Livello Avanzato

Con l'ausilio del fabbro è stato possibile accedere forzosamente alla cantina oggetto di esecuzione.

Trattasi di appartamento posto in Comune di Prato, frazione San Giusto, Via delle Gardenie n. 53 al piano 1° interno 4, oltre a cantina al piano seminterrato.

Per una migliore identificazione dell'ubicazione degli immobili si allega l'estratto google maps.



Trattasi del seguente bene immobile:

Appartamento per civile abitazione posto in Comune di Prato, frazione "San Giusto", Via delle Gardenie n. 53 al piano 1° interno 4, composto da ingresso-disimpegno, ripostiglio, pranzo, cucina, loggia verandata, soggiorno, disimpegno, bagno, camerina e camera, oltre a oltre a cantina al piano seminterrato.

VIA Fosso del Masi, 44 – 59100 PRATO  
TEL. 0574 590610 FAX. 0574 590610  
Email [progeo@studioprogeo.it](mailto:progeo@studioprogeo.it)  
[www.studioprogeo.it](http://www.studioprogeo.it)



### Superfici nette appartamento

<b>VANO</b>	<b>PIANO</b>	<b>SUPERFICIE NETTA (SU)</b>
Ingresso-disimpegno	Piano 1°	mq. 8,53
Ripostiglio	Piano 1°	mq. 1,08
Cucina	Piano 1°	mq. 10,25
Lavanderia	Piano 1°	mq. 2,46
Soggiorno	Piano 1°	mq. 14,79
Camera	Piano 1°	mq. 11,25
Bagno	Piano 1°	mq. 4,36
Camera	Piano 1°	mq. 14,16
Loggia (Veranda)	Piano 1°	mq. 7,54
<b>Superfici nette totali appartamento</b>		<b>mq. 74,42</b>
Cantina	Piano S1	mq. 5,10
<b>Superfici nette totali accessori</b>		<b>mq. 5,10</b>

### Caratteristiche interne ed esterne

Il complesso cui fa parte l'unità immobiliare abitativa, presenta struttura portante in c.a., tamponature in muratura, copertura a falde inclinate, facciate a mattoni faccia vista e in parte intonacate e marcapiani in c.a., non è presente l'ascensore.

Internamento l'appartamento si presenta con pavimenti in gres porcellanato di vecchia fattura e in parquet.

I pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato, risultano dotati di sanitari e di doccia di vecchia fattura, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con persiane.

Il riscaldamento risulta di tipo autonomo con caldaia, radiatori in alluminio.

L'unità immobiliare si presenta in uno stato "mediocre" stato di manutenzione e conservazione generale.

La cantina è posta al piano seminterrato si presentano con pavimento in battuto di cemento, porta di ingresso in ferro.



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Geom. Daniele Viviani



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Perito certificato UNI 11558-2014  
Certificato EN.I.C. n° 00948  
Livello Avanzato

L'unità immobiliare si presenta in "mediocre" stato di manutenzione e conservazione generale.

### **Confini e dati catastali attuali**

I confini rilevati in fase di sopralluogo sono i seguenti:

Via delle Gardenie, Parti Comuni, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx, salvo se altri o più recenti confini;

Dalla visura catastale aggiornata al 25/10/2024 risulta quanto segue:

Appartamento rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 74 particella 780 sub. 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 91 mq., totale escluse aree scoperte 91 mq., rendita euro 542,28, via delle Gardenie n. 53 piano S1 -1°, detto immobile deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e successiva Variazione del 10/01/2006 pratica n. PO0001486 in atti il 10/01/2006 per migliore rappresentazione grafica (n. 114.1/2006);

### **Titolarità e provenienza:**

#### **Appartamento piano 1° e cantina piano seminterrato**

L'appartamento e la cantina risultano di proprietà per l'intero della signora xxxxxxxxxxxx nata xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, pervenuto per il seguente atto:

Atto di compravendita del 25/01/2006 numero di repertorio 100.393 numero di raccolta 9.310 ai rogiti del notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, registrato a Prato il 31/01/2006 al n. 767, Trascritto a Prato il 01/02/2006 al n. 1324 Reg. Generale e n. 646 Reg. Particolare, i venditori erano i signori xxxxxxxxxxxxxxxx.

Precedentemente ai sig.ri xxxxxxxxxxxx la quota di proprietà di ½ ciascuno degli immobili in oggetto era così pervenuta:

Atto di compravendita del 05/12/2000, numero di repertorio 2.981 numero di raccolta 199 ai rogiti del notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Prato 2 il 12/12/2000 al n. 11342, trascritto a Prato il 06/12/2000 Registro particolare 7134;

### **Eventuali pertinenze**

Non sono presenti pertinenze ad eccezione dell'ampio giardino condominiale.



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Geom. Daniele Viviani



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Perito certificato UNI 11558-2014  
Certificato EN.I.C. n° 00948  
Livello Avanzato

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

Millesimi di parti comuni e relativi diritti condominiali come per legge e come da regolamento di condominio, in particolare sono compresi i locali condominiali posti al piano seminterrato dello stabile per la quota di 499/6.823 (quattrocentonovantanoveseimilaottocentoventitreesimi), distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al foglio 74, particella 780, subalterni:

- 15, cat.C/2, classe 4, mq.78, rendita Euro 225,59;
- 16, cat.C/2, classe 4, mq.51, rendita Euro 147,50;

oltre alla proprietà del resede a comune ai numeri civici 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65 e 67 di via delle Gardenie.

***3°QUESITO accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità.***

Confrontando la descrizione delle unità immobiliari indicate 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 ai dati catastali.

***4° QUESITO procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto***

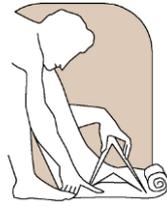
All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato, Comune di Prato, Territorio Servizi Catastali le unità immobiliari sono così rappresentate:

**Appartamento piano 1° e cantina piano seminterrato**

Dall'analisi della documentazione catastale si è rilevato "l'esatta" corrispondenza tra quanto riportato in planimetria in atti e quanto riscontrato in sede di sopralluogo e più precisamente:

Appartamento rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 74 particella 780 sub. 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie





Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Geom. Daniele Viviani

**PROGEO**  
STUDIO ASSOCIATO



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Perito certificato UNI 11558-2014  
Certificato EN.I.C. n° 00948  
Livello Avanzato

catastale totale 91 mq., totale escluse aree scoperte 91 mq., rendita euro 542,28, via delle Gardenie n. 53 piano S1 -1°, detto immobile deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e successiva Variazione del 10/01/2006 pratica n. PO0001486 in atti il 10/01/2006 per migliore rappresentazione grafica (n. 114.1/2006);

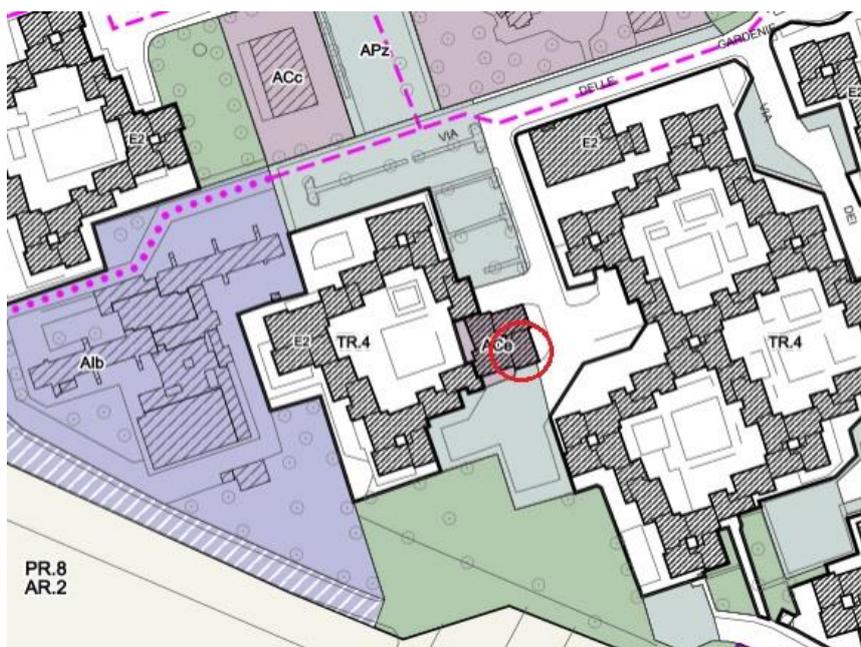
Nota: per quanto riguarda la cantina, non è stata rappresentata per mero errore di rappresentazione la finestra, che nella precedente planimetria catastale datata 25/01/1968 e presentata il 27/11/1968 scheda n. 14100423 era rappresentata e visto la circolare n. 2 del 09/07/2010 dell'Agenda del Territorio (Direzione dell'Agenda) il mero errore di rappresentazione non incide sulla variazione di consistenza e non comporta l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto.

### **Elaborato planimetrico**

Non è presente nella banca dati dell'Agenda delle Entrate Direzione Provinciale di Prato Ufficio Provinciale del Territorio l'elaborato planimetrico dell'intero complesso.

### **5° QUESITO indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Si riporta estratto cartografico del Piano Operativo del Comune di Prato in vigore alla data della perizia.



VIA Fosso del Masi, 44 – 59100 PRATO  
TEL. 0574 590610 FAX. 0574 590610  
Email [progeo@studioprogeo.it](mailto:progeo@studioprogeo.it)  
[www.studioprogeo.it](http://www.studioprogeo.it)



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Geom. Daniele Viviani



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Perito certificato UNI 11558-2014  
Certificato EN.I.C. n° 00948  
Livello Avanzato

Gli immobili ricadono:

Appartamento e cantina

UTOE 5

Zona omogenea B

Standard urbanistici Ace esistente Art. 31 Edilizia Residenziale Pubblica (ACe) e Sociale;

Tipo di intervento E2 - 2° grado di tutela: edifici o complessi di rilevante valore Art. 143;

**6° QUESITO indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.**

Il fabbricato di cui sono porzioni gli immobili oggetto della presente risulta essere stato edificato in forza della licenza edilizia n. 8291 di P.G. del 07/03/1958, rilasciata dal Comune di Prato il 19/10/1961 e successiva variante n. 25195 di P.G. del 21/10/1970 (Busta 1045/1970).

Per la chiusura della loggia in veranda all'immobile in oggetto è stata presentata ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85, condono edilizio in data 29/03/1986 con P.G. n. 24509, numero d'ordine 12122 e in data 12/01/2006 è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria.

Successivamente per la chiusura di finestra tra il soggiorno e la veranda è stata presentata al Comune di Prato Denuncia di inizio attività edilizia in data 07/12/2005 P.G. n. 78231 PE 3468-2005 con inizio lavori P.G. 83049 del 29/12/2005 e chiusura dei lavori presentata il 04/01/2006 P.G. n. 839.

Dalla comparazione fra le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto rappresentato nei grafici ai permessi edilizi sopra citati, per l'appartamento sono state rilevate alcune difformità che devono essere rimosse in quanto non sanabili e precisamente:

- Tramezzature interne in profilati metallici che hanno creato vani non abitabili e non conformi alle normative edilizie e igienico sanitarie;

Per le altre opere di diversa o mera rappresentazione grafica dovrà essere presentata



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Geom. Daniele Viviani



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Perito certificato UNI 11558-2014  
Certificato EN.I.C. n° 00948  
Livello Avanzato

una SCIA in sanatoria.

Nota: **non** è presente negli atti rilasciati e/o presentati l'agibilità dell'appartamento.

**7° QUESITO dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti**

Considerata la tipologia edificativa, la consistenza e la dislocazione interna dei vani non risulta possibile effettuare una vendita a lotti separati, bensì in un unico lotto.

**8° QUESITO dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota**

L'unità immobiliare è pignorata per il diritto di proprietà per l'intera quota della sig.ra ZHANG XIANMIAN.

I beni oggetto di pignoramento risultano indivisibili per natura e consistenza.

L'unità immobiliare non riguarda né unità culturali né unità ponderali assegnate a contadini diretti coltivatori.

**9° QUESITO accertare se l'immobile è libero o occupato**

A seguito di ricerca effettuata presso l'Agenzia della Entrate di Prato in data 31/01/2024 è emerso quanto segue:

che sull'appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 74 particella 780 sub. 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 91 mq., totale escluse aree scoperte 91 mq., rendita euro 542,28, via delle Gardenie n. 53 piano S1 -1°, risulta un contratto di locazione in essere, al terzo sopralluogo del 16/02/2024 l'immobile era occupato dal sig. xxxxxxxxxx, giusto contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 15/03/2022 al n. 001853 serie 3T e codice identificativo TZ622T001853000DD con decorrenza 15/03/2022 al 14/03/2026 al prezzo di locazione annui di €. 6.000,00.

Nota: faccio presente che al sopralluogo del 16/02/2024 il sig. xxxxxxxxxx non era in possesso delle chiavi della cantina e in data 26/03/2024 è stato effettuato accesso forzoso.

VERIFICA ART. 2923, 3 Comma

VIA Fosso del Masi, 44 – 59100 PRATO  
TEL. 0574 590610 FAX. 0574 590610  
Email [progeo@studioprogeo.it](mailto:progeo@studioprogeo.it)  
[www.studioprogeo.it](http://www.studioprogeo.it)



Il metodo adottato per la seguente verifica, è quello sintetico comparativo, che prevede di rapportare unità immobiliari simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ubicazione esatto conservativo, di cui si conoscono i valori, al fine di determinare il più probabile valore di locazione. Il parametro di comparazione è il valore espresso in €/mq. mese, moltiplicata per la superficie convenzionale ragguagliata.

A seguito di indagini di mercato effettuate per beni con caratteristiche simili presenti in zona, dopo aver consultato l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Prato, il Borsino immobiliare e le comparazioni di zona, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza e dello stato manutentivo dell'immobile, si ritiene di poter applicare il valore di 5,79 €/mq.

### SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE

Tipologia superficie	Destinazione	Superficie lorda (SEL)		rapporti mercantili (a)	sup. commerciale	
		mq.			mq.	
Principale	Appartamento piano 1°	mq.	79,45	100%	mq.	79,45
Secondaria	Loggia / Veranda	mq.	8,10	60%	mq.	4,86
Secondaria	Cantina piano S1	mq.	5,87	35%	mq.	2,05
<b>TOTALE SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE</b>					<b>mq.</b>	<b>86,36</b>

### RICERCHE DI MERCATO LOCAZIONE

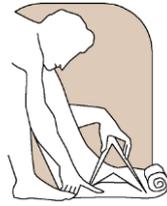
#### AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI)

COMUNE	ZONA OMI	DESCRIZIONE	
PRATO	D1	Periferica/Zona periferica nord-ovest: Chiesanuova – Ciliani – Borgonuovo – San Paolo – San Giusto – Reggiana	
Tipologia	Stato di conservativo	Min €/mq. x mese	Max €/mq. x mese
Abitazioni economiche	Normale	5,00 €	7,50 €

#### OSSERVATORIO IMMOBILIARE - BORSINO IMMOBILIARE

COMUNE	ZONA	DESCRIZIONE	
PRATO	Prato	Zona Chiesanuova – San Paolo – San Giusto – Reggiana	
Tipologia	Stato di conservativo	Min €/mq. x mese	Max €/mq. x mese
Abitazioni economiche	Normale	4,06 €	5,68 €





Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Geom. Daniele Viviani

**PROGEO**  
STUDIO ASSOCIATO



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Perito certificato UNI 11558-2014  
Certificato EN.I.C. n° 00948  
Livello Avanzato

<b>COMPARAZIONE DI ZONA</b>			
Tipologia	Superficie mq.	Valore €/mq. al mese	Valore
Appartamento	75,00	600,00 €	8,00 €
Appartamento	70,00	650,00 €	9,29 €
Appartamento	50,00	450,00 €	9,00 €
		Min €/mq. x mese	Max €/mq. x mese
		8,00 €	9,29 €
<b>VALORI MEDI DI ZONA</b>			
Min €/mq. x mese	Med €/mq. x mese		Max €/mq. x mese
5,69 €	6,59 €		7,49 €

<b>GIUSTO PREZZO DI LOCAZIONE</b>		
SUPERFICIE mq.	VALORE €/mq. x mese	VALORE €.
86,36	5,69 €	491,31 €
VALORE ARROTONDATO		<b>500,00 €</b>

<b>CALCOLO DELLA LOCAZIONE ART. 2923 comma 3 C.C.</b>	
GIUSTO PREZZO DI LOCAZIONE IMMOBILE	500,00 €
TERZO DEL GIUSTO PREZZO	333,33 €
CANONE DI LOCAZIONE PATTUITO	500,00 €
<b>€. 500,00 maggiore €. 333,33 - CONTRATTO NON OPPONIBILE</b>	

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

Non risulta applicabile al caso.

**11° QUESITO** *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità*

Non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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

1. TRASCRIZIONE del 15/09/2023 - Registro Particolare 7251 Registro Generale 10104 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 1776 del



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Geom. Daniele Viviani



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Perito certificato UNI 11558-2014  
Certificato EN.I.C. n° 00948  
Livello Avanzato

06/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

### **DIFFORMITA' URBANISTICO - CATASTALI**

Dall'analisi della documentazione catastale si rileva l'esatta corrispondenza (escludendo le opere precarie di suddivisione vani che devono essere rimosse in quanto non sanabili) tra quanto riportato in planimetria in atti e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, per quanto riguarda la cantina non è stata rappresentata per mero errore di rappresentazione la finestra, che nella precedente planimetria catastale datata 25/01/1968 e presentata il 27/11/1968 scheda n. 14100423 era rappresentata e visto la circolare n. 2 del 09/07/2010 dell'Agenzia del Territorio (Direzione dell'Agenzia) il mero errore di rappresentazione non incide sulla variazione di consistenza e non comporta l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto.

Dalla comparazione fra le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto rappresentato nei grafici ai permessi edilizi sopra citati, per l'appartamento sono state rilevate difformità, che devono essere rimosse in quanto non sanabili e precisamente:

- Tramezzature interne in profilati metallici che hanno creato vani non abitabili e non conformi alle normative edilizie e igienico sanitarie;

Per rendere utilizzabile all'uso consentito dovranno essere effettuate delle opere di demolizione e/o ripristino dello stato originario.

La somma stimata per la demolizione e i ripristini dello stato originario sono i seguenti:

Art	Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	Importo totale
1	Smontaggio e demolizione delle pareti sandwich e/o cartongesso presenti all'interno dell'appartamento e trasporto alla discarica	A corpo	€. 3.500,00	€. 3.500,00
2	Riprese dell'intonaco	A corpo	€. 600,00	€. 600,00
3	Imbiancatura	A corpo	€. 400,00	€. 400,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€. 4.500,00</b>



Per le altre opere di diversa o mera rappresentazione grafica dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria e precisamente:

- Spostamenti di porte interne, diminuzioni di murature interne, ecc.
- Rappresentazione errata dello spessore delle murature esterne e di alcune finestre.

Per la presentazione della SCIA in sanatoria le spese all'attualità sono le seguenti:

Art	Descrizione	Onorario, sanzioni e diritti di istruttoria	Importo totale
1	Onorario tecnico per rilievi, stesura grafici, presentazione SCIA in sanatoria	€. 1.500,00	€. 1.500,00
2	Sanzione amministrativa	€. 1.000,00	€. 1.000,00
3	Diritti di segreteria istruttoria Comune di Prato	€. 70,00	€. 70,00
		<b>TOTALE</b>	<b>€. 2.570,00</b>

### **12° QUESITO accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale**

L'unità immobiliare risulta compresa in un condominio.

Il Complesso edilizio cui sono porzioni le unità oggetto della presente è amministrato dallo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Prato, il quale con nota del 05/10/2024 ha comunicato che la signora xxxxxxxxxxxxxxx non è in pari con i pagamenti condominiali per l'anno 2024 le rate stadute sono n. 6 per un importo complessivo di €. 441,34, inoltre nella stessa nota precisa che non sono previsti lavori straordinari deliberati.

Non si rilevano diritti demaniali e/o usi civici.

### **13° QUESITO determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento**

#### **PROCEDIMENTO DI STIMA UTILIZZATO**

#### **METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO – MARKET COMPARISON APPROACH (M.C.A.)**

Il sottoscritto, al fine di attribuire un maggior grado di attendibilità alla valutazione, in primo luogo ha cercato di reperire informazioni recenti relative a beni immobili simili



e/o assimilabili della stessa zona, tutti appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto della presente valutazione.

Le informazioni reperite, estrapolate da trattative con agenzie immobiliari, eventuali atti di compravendita stipulati nel corso dell'ultimo anno, sono state poi utilizzare per sviluppare la valutazione secondo una delle metodologie descritte nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, ovvero il Market Comparison Approach (M.C.A.).

## **CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE**

(SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL **SOGGETTO**)

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE ATTUALI**

strutture <u>portante</u> in elevazione	<input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato	<input checked="" type="checkbox"/> Muratura	<input type="checkbox"/> Altro .....
solai	Laterizio		
murature perimetrali	Muratura di tamponamento		
divisori interni	Muratura di laterizio		
copertura	A falde		
finitura prospetti	Mattoni facciavista, marcapiano in c.a. e intonaco con tinteggiatura		
finitura divisori interni	Intonaco civile con tinteggiatura		
infissi esterni	Legno e vetro		
infissi interni	Legno		
pavimenti e rivestimenti	pavimenti in gres porcellanato e parquet, pavimenti e rivestimenti del bagno in gres porcellanato.		

### **DOTAZIONI IMPIANTISTICHE ATTUALI**

riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Si</b>	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Altro .....	
garantito da	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Caldia autonoma</b>	<input type="checkbox"/> Centrale termica privata	<input type="checkbox"/> Centrale termica cond.	<input type="checkbox"/> Pompa di calore
alimentata da	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Metano</b>	<input type="checkbox"/> G.P.L.	<input type="checkbox"/> Biomassa	<input type="checkbox"/> Elettricità
condizionamento	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Si</b>	<input type="checkbox"/> No		
elettricità	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Si</b>	<input type="checkbox"/> No		
telefono	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Si</b>	<input type="checkbox"/> No		
fognatura	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Scarichi collegati alla fognatura pubblica</b>		<input type="checkbox"/> Impianto di smaltimento privato	
<b>A.P.E.</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Si depositato al Comune di Prato il 09/10/2017 prot. gen. n. 175681 (i dati sono stati rilevati dal contratto di locazione)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Non è stato fornito	classe energetica	N.F.



--

### **ALTRE DOTAZIONI DEL FABBRICATO ATTUALI**

portineria	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> <b>No</b>
ascensore	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> <b>No</b>
montacarichi	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> <b>No</b>

### **CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE**

tipologia	<input type="checkbox"/> lusso	<input type="checkbox"/> signorile	<input type="checkbox"/> medio	<input type="checkbox"/> economico	<input checked="" type="checkbox"/> <b>popolare</b>
condizioni statiche	<input checked="" type="checkbox"/> <b>normale</b>	<input type="checkbox"/> precaria			
stato conservativo	<input type="checkbox"/> buono	<input type="checkbox"/> normale	<input checked="" type="checkbox"/> <b>mediocre</b>		

### **CONSISTENZA DIMENSIONALE**

Foglio di mappa 74 particella 780 subalterno 4

Tipologia superficie	Destinazione	Superficie lorda (SEL)		rapporti mercantili (a)	sup. commerciale	
Principale	Appartamento piano 1°	mq.	79,45	100%	mq.	79,45
Secondaria	veranda piano 1°	mq.	8,10	60%	mq.	4,86
Secondaria	Cantina piano seminterrato	mq.	5,87	35%	mq.	2,05
<b>TOTALE SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE</b>					<b>mq.</b>	<b>86,36</b>

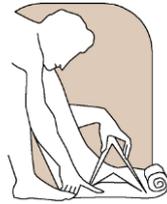
(a) I rapporti mercantili superficiali sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti nelle transazioni

### **INDAGINE DI MERCATO**

Dalle verifiche effettuate in loco, anche tramite verifica attraverso agenzie immobiliari operanti nella zona e le compravendite, ha rilevato una buona presenza di immobili aventi caratteristiche assimilabili a quello oggetto di stima.

Il complesso su cui sono porzioni gli immobili oggetto della presente è posto nella località San Giusto Gescal, zona ad alta densità abitativa, realizzata negli anni 60, di un tono sociale medio-basso ed è sufficientemente servita da servizi pubblici e privati.





Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Geom. Daniele Viviani

**PROGEO**  
STUDIO ASSOCIATO



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Perito certificato UNI 11558-2014  
Certificato EN.I.C. n° 00948  
Livello Avanzato

Le unità risultano ubicate nella località "San Giusto - Gescal" del Comune di Prato, in una viabilità secondaria, il centro storico di Prato dista circa 3,5 km, la tangenziale è posta a circa 1,5 km, e il casello autostradale di Prato ovest della A11 a circa 4,0 km. Il prezzo delle civili abitazioni tipo "economico" in stato normale, con riferimento alla zona del Comune di Prato, nella prima metà del 2024, è di circa €/mq. 1.500,00, in leggera diminuzione rispetto a quelli registrati nella prima metà del 2023, rivelando così che il mercato immobiliare è in fase di lenta contrazione.

Tali dati sono confermati anche dall'OMI, il quale riporta per il 1° semestre del 2024 i seguenti valori:

Valore di mercato

Abitazioni di tipo economico - stato "normale"

- Min €/m<sup>2</sup> 1.250,00

- Max €/m<sup>2</sup> 1.500,00

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

modalità di calcolo	<input checked="" type="checkbox"/> <b>S.E.L.</b>	<input type="checkbox"/> S.I.L.	<input type="checkbox"/> S.I.N.	<input type="checkbox"/> S.I.M.
---------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

origine dei dati dimensionali	<input checked="" type="checkbox"/> <b>rilievo metrico</b>	<input type="checkbox"/> progetto	<input type="checkbox"/> <u>plan. catastale</u>	<input type="checkbox"/> libretto Do.C.Fa.
Rilevato dal	<input type="checkbox"/> committente	<input type="checkbox"/> tecnico incaricato	<input checked="" type="checkbox"/> <b>sottoscritto</b>	

### **BASE DI VALORE ADOTTATA**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Valore di mercato</b>	<input type="checkbox"/> Valore di costo	<input type="checkbox"/> Valore di trasformazione	<input type="checkbox"/> Valore complementare	<input type="checkbox"/> Valore di sostituzione
--	--	---	---	---

## **LIMITI**

Sulle unità oggetto della presente valutazione non sono stati rilevati limiti visibili e/o accertabili, ad eccezione delle opere edilizie che sono state realizzate senza regolari permessi, che dovranno essere oggetto di ripristino dello stato autorizzato con aggravio di spese come precedentemente quantificato.

Inoltre per le spese condominiali esiste un debito alla data del 05/10/2024 nei confronti del condominio pari a €. 441,34 (spese condominiali non pagate anno 2024).



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Geom. Daniele Viviani



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Perito certificato UNI 11558-2014  
Certificato EN.I.C. n° 00948  
Livello Avanzato

## **ASSUNZIONI**

*"fatti, condizioni e/o situazioni che influiscono sull'oggetto da valutare, la verifica dei/delle quali può non essere possibile e/o necessaria, quanto dichiarato, deve essere accettato ai fini della comprensione della valutazione." (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, capitolo 11, punto 2.5)*

Per la valutazione dell'unità immobiliare, è stato applicato il metodo del confronto di mercato MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) avendo rilevato immobili simili, posti nelle vicinanze del cespite immobiliare oggetto di valutazione, che sono stati compravenduti e/o oggetto di vendita presso le immobiliari precisamente:

Sono stati rilevati vari atti di compravendita di immobili simili a quello oggetto di valutazione, scartato gli atti con prezzo più basso e quello con prezzo più alto, il sottoscritto ha ritenuto compatibili per la valutazione in oggetto (per ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche) le due compravendite sotto riportate.

<b>COMPARABILI</b>		
	<b>Immobile di confronto A</b>	<b>Immobile di confronto B</b>
Prezzo e caratteristiche		
Ubicazione	Prato (PO), Via dei Gerani n. 12	Prato (PO), Via dei Gerani n. 16
Prezzo totale (€.)	€. 140.000,00	€. 155.000,00
Data	06/06/2024	28/12/2023
Consistenza SEL)	mq. 89,40	mq. 89,07
Tipologia	Abitazione (appartamento cantina e ripostiglio)	Abitazione (appartamento e cantina)
Fonte	Atto di compravendita del 06/06/2024 notaio Laura Biagioli Rep.16705	Atto di compravendita del 28/12/2023 notaio Barbara Pieri Rep.16006



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Geom. Daniele Viviani



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Perito certificato UNI 11558-2014  
Certificato EN.I.C. n° 00948  
Livello Avanzato

VIA Fosso del Masi, 44 – 59100 PRATO  
TEL. 0574 590610 FAX. 0574 590610  
Email [progeo@studioprogeo.it](mailto:progeo@studioprogeo.it)  
[www.studioprogeo.it](http://www.studioprogeo.it)



# IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' DI STIMA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Esec. 80/2023**

N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	STATO DI MANUTENZIONE EDIFICIO
											Mediocre
											NOTE
1	74	780	4		A/4	3	6 vani	€ 542,28	1	Mediocre	Appartamento
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
21											
22											
23											
24											
25											



# TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI

Modalità di rilievo

Rilievo diretto

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esec. 80/2023

N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	DESTINAZIONE										TOTALE			
					UNITA' PRINCIPALE	LOGGIA / VERANDA	CANTINA	RIPOSTIGLIO	TERRAZZO	e	AUTORIMESSA	AUTORIMESSA GRANDE	h	i		l	m	
						RAPPORTI MERCANTILI												
1	74	780	4	Appartamento	79,45	8,10	5,87		25%									86,36
2																		
3																		
4																		
5																		
6																		
7																		
8																		
9																		
10																		
11																		
12																		
13																		
14																		
15																		
16																		
17																		
18																		
19																		
20																		
21																		
22																		
23																		
24																		
25																		
<b>TOTALE</b>					79	8	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	86



<b>METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO</b>	<b>Prezzi</b>	<b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b>	<b>Esec. 80/2023</b>
--	---------------	--------------------------------	----------------------

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI					
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	
Fonte di mercato		Atto	Atto	<b>1</b>	
Nominativo / repertorio		del 06/06/2024 notaio L. Biagioli Rep.16705	del 28/12/2023 notaio B. Pieri Rep.16006		
Comune		Prato	Prato	Prato	
Indirizzo		Via dei Gerani n. 12	Via dei Gerani n. 16	Via delle Gardenie n. 53	
Zona		Periferica	Periferica	Periferica	
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato	
Prezzo di mercato (euro)		€ 140.000,00	€ 155.000,00		
Data (mesi)		5	11		
Livello di piano (n)		2	1	1	
Superficie principale (mq)		79,0	82,0	79	
Superfici secondarie					
LOGGIA / VERANDA	60%	8	8	8	
CANTINA	35%	7,0	6	6	
RIPOSTIGLIO	35%	9,0			
TERRAZZO	25%				
e	0%				
AUTORIMESSA	0%				
AUTORIMESSA GRANDE	0%				
h	0%				
i	0%				
l	0%				
m	0%				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed.	Equivalente	Equivalente	Mediocre	
	In.	Equivalente	Migliore	Mediocre	
Superficie commerciale		89,40	89,07	86,36	

Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA			
s=saggio annuale di variazione dei prezzi		-1%	
i=livello di piano		1%	
Prezzo medio di mercato €/mq		€	1.500,00
Prezzo area esterna		€	-
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	1.000	€	1.000,00
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		condominio >10 u.i	
Criterio di misurazione		<b>SEL</b>	
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)		€ 140.000,00	€ 155.000,00
Data (mesi)		€ 116,67	€ 129,17
Livello di piano		€ 1.400,00	€ 1.550,00
Superficie principale (mq)		€ 1.566,00	€ 1.566,00
Superficie esterna (mq)		€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 431,00	€ 431,00
Stato di manutenzione interna (€)		€ 8.204,00	€ 8.204,00
TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)		€ 140.000,00	€ 155.000,00
Data (mesi)		-€ 583,33	-€ 1.420,83
Livello di piano		-€ 1.400,00	
Superficie principale (mq)		-€ 4.753,58	-€ 4.228,97
Superficie esterna (mq)			
Stato di manutenzione edificio (€)			
Stato di manutenzione interna (€)			-€ 8.204,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>€ 133.263,09</b>	<b>€ 141.146,20</b>
<b>Peso comparabile (%)</b>		50%	50%
<b>VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE</b>			<b>€ 137.000</b>
<b>DIVERGENZA PERCENTUALE (%)</b>			5,92%
<b>PREZZO MEDIO UNITARIO</b>		(stima monoparametrica)	€ 1.586,30
<b>Scostamento dal</b>	<b>Prezzo</b>	<b>Medio di Mercato</b>	5,75%

## TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI

RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE

**Esec. 80/2023**

N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€		1.586,30	
	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE	
								K1	K2	K3	K4				
								PIANO	MANUT.	RIPRISTINO	DIMENS.				
1	74	780	4	A/4	Appartamento	1	Mediocre	1,00	1,00	1	1	€	1.586,30	86,36	€ 137.000,00
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
23															
24															
25															
<b>TOTALE</b>													<b>€ 137.000,00</b>	<b>€ 137.000,00</b>	

**21° QUESITO *provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione.***

Per l'appartamento in oggetto RISULTA depositata al Comune di Prato l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) in data 09/10/2017 prot. gen. n. 175681 (i dati sono stati rilevati dal contratto di locazione e dall'archivio digitale del Comune di Prato).

**RISULTATI DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

I risultati dell'elaborazione, rappresentati nella tabella MCA Allegata è rappresentata di un indice di divergenza del 5,92%, *mi inducono a ritenere i seguenti più probabili valori di mercato (MCA):*

VALORE COMMERCIALE APPARTAMENTO E CANTINA (come da tabella MCA allegata)	€. 137.000,00
DEPREZZAMENTO PER RIPRISTINO OPERE NON CONFORMI DA RIPRISTINARE	€. 4.500,00
DEPREZZAMENTO PER PRESENTAZIONE PRATICA SCIA IN SANATORIA	€. 2.570,00
DEPREZZAMENTO VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI -10%	€. 13.700,00
VALORE DI STIMA FINALE	€. 116.230,00
<b>VALORE DI STIMA FINALE ARROTONDATO</b>	<b>€. 116.000,00</b>

Pertanto si indica il seguente valore di stima complessivo appartamento e cantina

**VALORE FINALE COMPLESSIVO €. 116.000,00**  
**(Centosedicimila,00)**

**CONCLUSIONI**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

-la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Geom. Daniele Viviani



Per. Ind. Edile Luca Raffaelli  
Perito certificato UNI 11558-2014  
Certificato EN.I.C. n° 00948  
Livello Avanzato

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha visitato e rilevato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione reperita dal sottoscritto (salvo diversamente specificato);

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario.

La presente è stata redatta come da incarico assegnato, rispondendo ai quesiti ed allegando la documentazione richiesta e ad essi relativa.

Rimanendo a disposizione per varie ed eventuali inerenti la presente.

Prato il 05/11/2024

Perito Edile Luca Raffaelli

