

TRIBUNALE DI PRATO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione n°: **69/2023 R.G. Es.** Giudice E.: **Dott. Enrico Capanna**
Nomina: **2 febbraio 2024** – Prossima Udiienza: **12 novembre 2024**

Promossa da:

AMCO - Asset Management Company S.p.A.

Contro:



Perizia estimativa



Immobili in PRATO, via di Giramonte, 73 – Località “Castelnuovo”
LOTTO 4

L'Esperto Estimatore
(Geom. Giacomo Gacci)

Prato, 25 ottobre 2024



SOMMARIO

A. Quesito.....	3
B. Inizio delle operazioni peritali e sopralluoghi.....	5
C. Risposta ai quesiti.....	5
C.1. 1° Quesito.....	5
C.2. 2° Quesito.....	6
C.3. 3° Quesito.....	6
C.4. 4° Quesito, 5° Quesito e 6° Quesito.....	6
C.4.1. <i>Descrizione generale degli immobili</i>	6
C.4.2. <i>Caratteristiche interne ed esterne degli immobili</i>	8
C.4.3. <i>Rappresentazione catastale degli immobili</i>	9
C.4.4. <i>Proprietà e provenienze</i>	10
C.4.5. <i>Situazione impiantistica</i>	12
C.4.6. <i>Caratteristiche della zona</i>	12
C.5. 7° Quesito.....	13
C.6. 8° Quesito.....	13
C.7. 9° Quesito.....	13
C.8. 10° Quesito.....	15
C.9. 11° Quesito e 12° quesito.....	15
C.10. 13° Quesito.....	16
C.11. 14° Quesito.....	16
C.11.1. <i>Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile</i>	16
C.11.2. <i>Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile</i>	17
C.11.3. <i>Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali</i>	17
C.11.4. <i>Altre informazioni sul bene oggetto di pignoramento</i>	18
C.12. 15° Quesito.....	18
C.13. 16° Quesito.....	18
C.14. 17° Quesito.....	18
C.14.1. <i>Condizioni del mercato immobiliare</i>	18
C.14.2. <i>Criterio di stima</i>	19
D. Valore degli immobili.....	23
E. Formazione del LOTTO 4 con confini e dati catastali.....	23



A. Quesito.

Il sottoscritto geometra Giacomo GACCI, nato a Prato il 1° febbraio 1968, libero professionista, con studio in Prato, via Migliore di Cino, 4, in data 2 febbraio 2024 ha accettato l'incarico e prestato giuramento in qualità di Esperto Estimatore, a seguito del conferimento dello stesso in pari data dal G.E. Dott. Enrico Capanna, 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;
- 2) ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; verificare la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);
- 3) acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;
- 4) acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 5) identificare i diritti e i beni pignorati; 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;
- 6) previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, 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.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;
- 7) 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). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;
- 8) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 9) 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;
- 10) provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;
- 11) 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, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



12) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indicare i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia comodamente 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. 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;

13) accertare se l'immobile è libero o occupato e:

-se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino 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 (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), 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. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.;

-se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;

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

14) 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 (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.); domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (diffonità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

15) 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) ed informare 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 (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);

16) rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

17) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, 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. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).

Si precisa che la procedura esecutiva in parola interessa più immobili di diversa tipologia, natura, localizzazione e destinazione d'uso. Per facilità di lettura vengono redatti per i suddetti immobili diversi elaborati peritali, raggruppandoli non per singoli lotti, pur se ognuno comunque ovviamente ben individuato ai fini della successiva vendita, ma per localizzazione e natura degli stessi, ovvero:

PRIMO ELABORATO

- **LOTTO 1:** unità immobiliare ad uso residenziale con annessa autorimessa, posta in Prato, via Arc. G. Limberti, 55/57;
- **LOTTO 2:** unità immobiliare ad uso residenziale posta in Prato, via E. Bindi 2, interno 1 (piano primo);
- **LOTTO 3:** unità immobiliare ad uso residenziale posta in Prato, via E. Bindi 2, interno 2 (piano secondo);

SECONDO ELABORATO

- **LOTTO 4:** unità immobiliare ad uso residenziale con annesso locale di deposito, posta in Prato, via di Giramonte, 73;

TERZO ELABORATO

- **LOTTO 5:** unità immobiliare collabente e terreni agricoli, posta in Prato, via di Giramonte, snc.

Il presente elaborato si riferisce al LOTTO 4.



B. Inizio delle operazioni peritali e sopralluoghi.

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidatomi e preso accordi con l'Is.Ve.G. di Prato (Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l.), custode giudiziario dei beni di cui alla presente, in data 7 febbraio 2024, comunicavo al creditore procedente, a mezzo di PEC, nonché agli esecutati e comproprietari per mezzo di raccomandata A.R., l'inizio delle operazioni tecniche sul posto per il successivo 22 febbraio 2024 alle ore 9,30.

Nel frattempo, a seguito della verifica prevista dal quesito sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., che risultava negativa, per i beni in parola, fra maggior consistenza di quelli oggetto della procedura, lo scrivente, in data 8 febbraio 2024, depositava istanza al G.E. per evidenziare questa non conformità. In conseguenza di ciò il G.E. emetteva un provvedimento in data 15 febbraio 2024 con il quale fissava un'udienza per il giorno 19 marzo 2024, al fine di richiedere al creditore procedente chiarimenti sui rilievi fatti dallo scrivente di cui sopra, sospendendo le attività di stima. Allorché il sottoscritto inviava comunicazione agli interessati in data 16 febbraio 2024 per l'annullamento del sopralluogo precedentemente fissato.

Nel frattempo gli esecutati, con ricorso ex art. 619 c.p.c. depositato in data 15 marzo 2024, hanno proposto opposizione all'esecuzione chiedendo, ai sensi dell'art. 624 c.p.c., la sospensione della procedura esecutiva.

Successivamente con Ordinanza del 16 luglio 2024 il G.E. rigettava detta istanza e fissava nuova udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 12 novembre 2024, dando mandato allo scrivente di procedere con le operazioni di stima.

Quindi in data 18 luglio 2024 comunicavo nuovamente al creditore procedente, a mezzo di PEC, oltre agli esecutati e comproprietari per mezzo di raccomandata, l'inizio delle operazioni tecniche sul posto per il successivo 3 settembre 2024 alle ore 15,30. (vedi lettere e notifiche PEC – allegato "A").

Il giorno prefissato, mi sono recato presso gli immobili per cui si procede, dando corso al mandato ricevuto effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici, alla presenza del funzionario dell'Is.Ve.G. (vedi verbale allegato "A").

C. Risposta ai quesiti.

C.1. 1° QUESITO.

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

Fra la documentazione agli atti è presente il certificato notarile in sostituzione al certificato ipocatastale, ai sensi della legge n° 302/1998, riferito agli immobili, fra maggior consistenza, di cui alla procedura, siti nel Comune di Prato, identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel Foglio n° 99, particella 49, subalterni 503 (categoria A/8) e 504 (categoria C/2), effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, pertanto la documentazione risulta completa e idonea, per i beni di cui al presente elaborato, dopo gli aggiornamenti richiesti dallo scrivente sulla stessa, che peraltro interessavano terreni limitrofi a detti beni erroneamente pignorati, ancorché non più di proprietà degli esecutati. Tali aggiornamenti sono stati depositati dal creditore procedente con apposita istanza in data 18 marzo 2024.



C.2. 2° QUESITO.

ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; verificare la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo)

Non risultavano fra la documentazione in atti i certificati anagrafici degli esecutati, che quindi sono stati reperiti presso gli uffici comunali assieme agli estratti per riassunto degli atti di matrimonio, ove necessari; il tutto allegato alla presente sotto la lettera "D".

Non risultavano, altresì, fra la documentazione neppure i titoli di provenienza della proprietà, che pertanto sono stati acquisiti presso gli uffici competenti e allegati alla presente alla lettera "E".

C.3. 3° QUESITO.

acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti

Per quanto riguarda le richieste di cui al presente quesito si faccia riferimento al paragrafo che segue C.11.

C.4. 4° QUESITO, 5° QUESITO E 6° QUESITO.

acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

identificare i diritti e i beni pignorati; 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;

previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), descrivere 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.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;

C.4.1. Descrizione generale degli immobili

Trattasi del diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) di unità immobiliare ad uso residenziale facente parte di un ex fabbricato colonico di pregio architettonico, posto su due livelli fuori terra, oltre piano sottotetto, di remota costruzione, ma oggi completamente e finemente ristrutturato, costituito in tutto da due abitazioni "gemelle" che configurano il fabbricato come una costruzione bifamiliare, libera sui quattro lati.

Completano il compendio immobiliare un locale ad uso magazzino/locale di deposito, posto al piano terra di un limitrofo fabbricato accessorio, anch'esso di origine ex colonica, comprendente altre due UIU di proprietà terza e un vano accessorio a comune anche con l'abitazione in parola.

Il tutto posto nel Comune di Prato, località "Castelnuovo", via di Giramonte, 73.

Più precisamente:

1. **unità immobiliare ad uso residenziale**, posta al piano terra, primo e secondo (sottotetto) del fabbricato principale sopradescritto, con ingresso da ampio resede e porticato a comune, a cui vi si accede da via Giramonte, composta da n° 7 (sette) vani principali, così distribuiti ai tre livelli collegati fra loro internamente: i primi due da uno scalone importante e i secondi due da una piccola scala a chiocciola:
 - a. PIANO TERRA: ampio soggiorno e cucina abitabile, oltre ingresso, ripostiglio, servizio igienico,



disimpegno, centrale termica e forno a legna; completa il piano uno spazio tergal scoperto, già tettoia, ma oggi di fatto una sorta di pergolato, essendo rimasto in essere solo la struttura portante in legno della vecchia copertura, oltre a un porticato in corrispondenza del fronte della costruzione comune con l'abitazione adiacente;

- b. PIANO PRIMO: n° 5 camere da letto, oltre n° 4 servizi igienici, n° 2 disimpegni zona notte e disimpegno scala e guardaroba;
- c. PIANO SECONDO (sottotetto): soppalco accessibile attraverso scaletta "da arredamento" da una delle camere da letto, oltre n° 2 locali soffitta, di cui uno facilmente agibile, accessibili dalla richiamata scaletta a chiocciola;

2. unità immobiliare a uso locale di deposito/magazzino, posta al piano terra del fabbricato accessorio di un solo piano fuoriterra, composta da un unico locale di circa mq 30,00 di superficie utile, avente anch'esso accesso dall'ampio resede a comune già menzionato.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 425,00, così calcolata:

Destinazione	DIM 1	x	DIM 2	Sup. lorda (mq)	Piano	Coefficiente		Superficie comm.le (mq)
ABITAZIONE	1,00	x	152,14	152,14	piano T	1,00	=	152,14
	1,00	x	170,96	170,96	piano 1	1,00	=	170,96
soppalco	1,00	x	10,59	10,59	piano 2	0,30	=	3,18
sottotetto Hmax= 3,50 (*)	1,00	x	22,46	22,46	piano 2	0,00	=	0,00
sottotetto Hmax= 2,45 (*)	1,00	x	14,90	14,90	piano 2	0,00	=	0,00
ripostiglio esterno	1,00	x	34,48	34,48	piano T	0,30	=	10,34
pergolato tergal (ex tettoia)	1,00	x	42,28	42,28	piano T	0,10	=	4,23
porzione porticato frontale	1,00	x	28,07	28,07	piano T	0,30	=	8,42
resede a comune (quota parte di 1/2)	0,50	x	2150,00	1075,00	piano T	0,07	=	75,25
				1550,88			arrotond.	0,48
							TOTALE	425,00

(*) superficie non computata nella superficie commerciale in quanto non legittima da un punto di vista urbanistico/edilizio (vedi paragrafo C.7)

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

ovvero una superficie utile pari a circa mq 305,65 come da tabella che segue:

Destinazione	Locale	Sup. utile (mq)	Piano
ABITAZIONE	ingresso	16,21	piano terra
	soggiorno	65,38	piano terra
	cucina	28,42	piano terra
	disimpegno	7,73	piano terra
	servizio igienico	3,16	piano terra
	ripostiglio	1,37	piano terra
	disimpegno	14,26	piano primo
	disimpegno	4,13	piano primo
	studio	11,59	piano primo
	camera da letto	18,29	piano primo
	servizio igienico	9,67	piano primo
	camera da letto	21,08	piano primo



ACCESSORIO	servizio igienico	5,86	piano primo
	disimpegno	5,98	piano primo
	camera da letto	19,85	piano primo
	servizio igienico	5,81	piano primo
	camera da letto	16,13	piano primo
	servizio igienico	6,23	piano primo
	guardaroba	5,39	piano primo
	soppalco	9,11	piano secondo
	deposito	30,00	piano terra
		305,65	

CONFINI: (riferiti all'intera consistenza immobiliare) residue proprietà degli esecutati, via di Giramonte, parti comuni su più lati, proprietà Mari Mosè Matteo o suoi aventi causa, proprietà Regione Toscana o suoi aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

È pertinenza delle unità immobiliari sopra descritte la relativa quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come risultano dall'art. 1117 del Codice Civile, dagli atti di provenienza e dall'allegato elaborato planimetrico. In particolare si specifica che la porzione di porticato posto sul prospetto principale del fabbricato prospiciente l'abitazione in parola, può di fatto considerarsi di uso esclusivo, così come, fra le parti comuni, si annovera l'ampio resede scoperto che ricade comunque all'interno della particella 49.

C.4.2. Caratteristiche interne ed esterne degli immobili

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura portante in mattoni pieni mista a pietra, i solai di calpestio del piano primo sono in voltine di mattoni a vista o intonacate della tipologia a volta a crociera, mentre quelli del piano primo sono in latero-cemento; la copertura a falde, è realizzata con struttura portante in legno con orditura secondaria in travicelli e sovrastante scempiato in piastrelle di cotto, nonché finitura superficiale in tegole laterizie. L'edificio si presenta in ottime condizioni di manutenzione generale, in quanto di recente importante ristrutturazione, essendo comunque di remotissima costruzione e di valore architettonico, rappresentando un tipico esempio di costruzione colonica toscana essendo sita nell'area agricola posta a sud della cittadina pratese.

Da un punto di vista statico il fabbricato non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale, in quanto come detto completamente ristrutturato di recente.

Anche il fabbricato accessorio, ove insiste, fra maggior consistenza, l'unità immobiliare ad uso deposito, è stato recentemente ristrutturato e presenta caratteristiche costruttive e qualità architettonica simili al fabbricato principale; la copertura è realizzata con solaio a lastre ma rifinito alla gronda e ai collarini con travette in legno.

Le caratteristiche e finiture interne, in ottimo stato e di medio/alto livello, sono le seguenti:

- *pavimenti interni: in cotto con cornici decorative di pregio ed elementi di finitura in pietra serena al piano terra, parquet in legno di diverse tipologie al piano primo e in gres porcellanato con decorazioni nei servizi igienici; rivestimenti in gres porcellanato o mosaici; scala principale interna in pietra serena e di accesso ai livelli sottotetto in legno "da arredo";*
- *intonaci interni: civili tradizionali tinteggiati o a cera; alcuni soffitti sono rifiniti con controsoffitti "a cassettoni";*
- *porte interne: in legno di ottima fattura, in alcuni casi decorate con vetrate colorate di pregio;*
- *portone di accesso: in legno blindato;*
- *infissi esterni: in legno con vetro camera e scurettoni interni in legno, tipici delle case coloniche toscane; al*



piano terra sono presenti grate in ferro;

- *i servizi igienici sono corredati di sanitari di porcellana di tipo commerciale.*

L'unità abitativa ha le seguenti dotazioni impiantistiche:

- impianto elettrico: impianto sottotraccia allacciato alla pubblica fornitura Enel;
- impianto idrico-sanitario: produzione ACS con caldaia a gas metano posta nell'apposito vano caldaia al piano terra;
- impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa, nonché termo arredo o ventilconvettori;
- impianto di raffrescamento/condizionamento: non presente;
- impianto citofonico/videocitofonico: presente videocitofono;
- impianto di allarme: presente.

Il tutto come più e meglio visualizzato nella documentazione fotografica (allegato "B") e nelle planimetrie catastali di cui all'allegato "D".

C.4.3. Rappresentazione catastale degli immobili

Da un punto di vista catastale le unità immobiliari sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel **Foglio n° 99**, come segue (vedi visure e planimetrie – allegato "D"):

- ⇒ **p.lla 49/sub 503:** *(unità immobiliare di cui al punto 1. del paragrafo che precede C.4.1)* unità immobiliare ad uso residenziale al **piano terra, primo e secondo**, Categoria A/8, Classe 2, Consistenza 13 vani catastali, Superficie Catastale Totale mq 393, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 384, Rendita Catastale Euro 2.954,13 (presentato ricorso ai sensi dell'art. 18, D.lgs. 546/92, ricevuto il 3.06.2024 contro accertamento catastale 2024PO0010767); dati derivanti da denuncia di variazione per "divisione", Pratica n° PO0021134 del 7.06.2023 nella quale veniva soppresso l'originario subalterno 1 e annotazione per contenzioso, Pratica n° PO0022603 del 4.06.2024;
- ⇒ **p.lla 49/sub 504:** *(unità immobiliare di cui al punto 2. del paragrafo che precede C.4.1)* unità immobiliare ad uso magazzino/locale di deposito al **piano terra**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 34 metri quadri catastali, Superficie Catastale Totale mq 35, Rendita Catastale Euro 84,29; dati derivanti da denuncia di variazione per "divisione", Pratica n° PO0021134 del 7.06.2023 nella quale veniva soppresso l'originario subalterno 1 (classamento e rendita validati con Pratica n° PO0010280 del 18.03.2024 – DM 701/94).

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

- ✚ *che la ditta catastale delle unità immobiliari corrisponde all'attuale proprietà:*
- [REDACTED], proprietario per la **quota di 1/6;**
 - [REDACTED], proprietaria per la **quota di 1/6;**
 - [REDACTED], proprietaria per la **quota di 4/6;**
- ✚ *che la planimetria catastale dell'abitazione in parola non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi in quanto sul retro della costruzione è indicata una tettoia che di fatto, non essendo legittima da un punto di vista urbanistico/edilizio, è stata trasformata in una sorta di pergolato, rimuovendo la struttura secondaria e il manto di copertura della stessa; non si ritiene in questa fase di aggiornare detta planimetria che comprende, correttamente da un punto di vista catastale, i locali presenti nel sottotetto non legittimi*



urbanisticamente, ma dei quali si prevede la rimessa in pristino da parte dell'aggiudicatario (con costi in defalco del valore base d'asta già previsti), che comunque dovrà ripresentare nuova planimetria in cui potrà "sanare" anche la questione della tettoia/pergolato; inoltre si tenga conto che attualmente è pendente presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio un contenzioso avviato nel mese di giugno 2024; detta planimetria e comunque conforme a quella depositata presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Prato;

- ✚ che la planimetria catastale delle U.I. in parola destinata a locale deposito corrisponde allo stato dei luoghi ed è conforme a quella depositata presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Prato;*
- ✚ che la rappresentazione grafica della mappa catastale in riferimento alla particella n° 49 del Foglio n° 99 è corretta e coerente ed essa è correttamente in carico al Catasto Terreni del Comune di Prato a Partita 1 come "aree di enti urbani e promiscui".*

Sono pertinenza delle unità immobiliari in oggetto, quali beni comuni non censibili, i subalterni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel **Foglio n° 99**, come segue:

- ⇒ **p.lla 49/sub 3:** bene comune non censibile comune ai subalterni 501 e 503 – locale tecnico;
- ⇒ **p.lla 49/sub 500:** bene comune non censibile comune ai subalterni 501, 502, 503 e 504 – resede e porticato.

C.4.4. Proprietà e provenienze

Le unità immobiliari oggetto del procedimento sono pervenute agli esecutati, come segue:

- a) a [REDACTED], proprietario **per la quota di 4/6;**
- b) a [REDACTED], proprietaria **per la quota di 1/6;**
- c) a [REDACTED], proprietaria **per la quota di 1/6;**

- in forza di Dichiarazione di Successione per legge di [REDACTED] [REDACTED], registrata a Prato in data 6 ottobre 2010 al n° 1.458, volume 9.990 e ivi trascritta in data 3 gennaio 2011 al n° 32 di R.P. e successiva accettazione tacita con atto di cessione di diritti reali in data 7 giugno 2012 rogato Dott. Carlo Pasquetti, Notaio in Prato, Rep. n° 28.825/10.216, trascritta a Prato in data 6 luglio 2012 al n° 4.110 di R.P..

Si precisa che al de cuius, [REDACTED], come sopra generalizzato, padre e marito dei suddetti soggetti, i beni erano pervenuti per la quota di 6/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], come sopra generalizzata, con l'atto di assegnazione a socio per scioglimento di società (denominata [REDACTED]), autenticato dal Dott. Caramia Fedele, notaio in Lastra a Signa, in data 9 aprile 2009, Rep. n° 105.363, Racc. n° 29.011, registrato a Firenze il 5 maggio 2009 al n° 4.631, Serie 1T e trascritto a Prato in data 7 maggio 2009 al n° 3.186 di R.P., nonché ad atto a rettifica dello stesso in data il 20 ottobre 2010 al n° 6.570 di R.P..

In entrambi questi due titoli di provenienza le UIU erano identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio n° 99, p.lla 49, subalterno 1, come detto originario per "divisione" dei due attuali subalterni 503/504.

Alla società [REDACTED], come sopra generalizzata, detti beni erano pervenuti, in data anteriore al ventennio, con atto di compravendita, autenticato Dott. Caramia Fedele, notaio in Lastra a Signa, in data 11 gennaio 2000, Rep. n° 83.499, Racc. n° 19.019, registrato a Firenze il 31 gennaio 2000 al n°



291 e trascritto a Prato in data 10 febbraio 2000 al n° 798 di R.P, precisando che anche in questo atto le UIU erano identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio n° 99, particella 49, subalterno 1, da cui derivano gli attuali subalterni 503/504.

Si precisa che tutti i beni oggetto della presente, sono gravati da **vincolo di destinazione** ex art. 2645 ter c.c., trascritto a Prato in data 28 febbraio 2012 ai n.ri 1.381 e 1.382 R.P. e in data il 1° agosto 2013 ai n.ri 4.945 e 4.946 (atto di integrazione del vincolo), nonché ai n.ri numeri 4.947e 4.948 (atto proroga del termine del vincolo).

Detto vincolo è stato costituito (fra maggior consistenza) con atto Dott. Renato D'Ambra, notaio in Prato, del 24 febbraio 2012, Rep. n° 49.204/12.676, registrato a Prato il 26 febbraio 2012 al n° 2.211, serie 1/T e trascritto, come detto, a Prato in data 28 febbraio 2012 ai n.ri 1.381/1.382, dagli eseguiti con durata fino al 28 febbraio 2017 per il soddisfacimento delle proprie esposizioni debitorie originate dalle fidejussioni da loro prestate nei confronti dei vari creditori a garanzia delle obbligazioni contratte dalla società

Successivamente:

- con atto rogato Dott. Renato D'Ambra, notaio in Prato, del 16 luglio 2013, Rep. n° 50.519/13.304, registrato a Prato e ivi trascritto in data 1° agosto 2013 al n° 4.946 R.P., i detti costituenti hanno provveduto ad integrare l'elenco nominativo dei soggetti beneficiari del suddetto vincolo di destinazione;
- con atto rogato Dott. Renato D'Ambra, notaio in Prato del 16 luglio 2013, Rep. n° 50.520/13.305, registrato a Prato e ivi trascritto in data 1° agosto 2013 al n° 4.948 R.P., i detti i costituenti hanno provveduto a prorogare la durata del vincolo dalla scadenza prevista del 28 febbraio 2017 alla data del 31 dicembre 2030.

Si precisa che detto vincolo di destinazione è stato imposto dai costituenti al fine di consentire il soddisfacimento dei propri creditori quali beneficiari, in un contesto di par condicio e nel rispetto dei gradi e dei titoli di prelazione, e a tal fine come risulta dal suddetto atto istitutivo del vincolo, gli immobili destinati *"potranno essere impiegati solo per la realizzazione dei fini della destinazione, per il cui soddisfacimento, ove necessario, saranno alienati ad un prezzo di mercato trasferendosi la soddisfazione dei creditori sulle somme ricavate dalla vendita"*.

Inoltre con ulteriore atto rogato Dott. Francesco Dami, notaio in Montecatini Terme, del 12 marzo 2021, Rep. n° 5.584/4.153, registrato a Pescia il 1° aprile 2021 al n° 981, serie 1T, i suddetti costituenti il vincolo hanno nominato quale attuatore dello stesso l'Avv. Caporali Claudia, che ha accettato l'incarico, conferendole, tra l'altro, il potere di valutare la sussistenza dei presupposti per procedere all'alienazione e per dare attuazione con il ricavato allo scopo della destinazione e quindi la facoltà di vendere gli immobili vincolati intervenendo nell'atto di vendita ed utilizzare i frutti e l'eventuale ricavato delle vendite per soddisfare i beneficiari del vincolo.

Detto atto di nomina dell'attuatore del vincolo ha previsto altresì che, ai fini della vendita: *"gli immobili dovranno essere oggetto di perizia di stima giurata da parte di un geometra o un architetto e che l'attuatore provvederà alla vendita di ciascun bene immobile al prezzo pari al valore indicato nella perizia stessa, e ciò per un periodo di 6 mesi decorrenti dalla data di giuramento di detta perizia. In caso di esito negativo, decorsi i 6 mesi, l'attuatore dovrà procedere alla vendita dei beni immobili con un prezzo ribassato del 10% (dieci per cento) rispetto al valore di stima e ciò per i successivi 6 mesi"* ed inoltre che *"L'attuatore al fine di procedere alla vendita potrà decidere le forme di pubblicità che riterrà opportune al fine di svolgere procedure competitive per l'individuazione dell'acquirente"*.

Infine uno dei creditori (Banca CR Firenze poi INTESA SAN PAOLO, ora il creditore procedente della procedura in parola) con atto di citazione chiedeva l'inefficacia nei confronti della stessa dell'atto di destinazione, con domanda giudiziale trascritta il 21 marzo 2018 al n° 2.105 R.P.; il processo derivante da tale



citazione si è concluso con la Sentenza del Tribunale di Prato n° 76/2024 del 26 gennaio 2024, pubbl. il 29 gennaio 2024, R.G. n° 826/2018, che ha dichiarato cessata la materia del contendere in quanto, nelle more del giudizio, è venuta meno la finalità per cui era stato costituito il vincolo di destinazione, come meglio spiegato al successivo paragrafo C.11.3..

C.4.5. Situazione impiantistica

L'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento delle unità immobiliari, sono funzionanti e soggetti alla normale manutenzione ordinaria; la proprietà non ha fornito però le certificazioni di conformità di cui alla Legge n° 46/90, oggi abrogata dal D.M. n° 37 del 22.01.2008.

C.4.6. Caratteristiche della zona



Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in questione è posto nel Comune di Prato, località "Castelnovo". Tale area, che sorge nella periferia sud della cittadina pratese ai margini della frazione suddetta, è caratterizzata da un ambiente di natura agricola, molto naturalizzato. Infatti essa insiste nell'ampia fascia fra i comuni medicei e la città di Prato che già fa parte del cosiddetto "Parco della Piana", previsto dagli strumenti urbanistici regionali. Si tratta pertanto di una zona non suscettibile di edificazioni future che rimarrà caratterizzata dall'attuale ambiente bucolico/rurale.

La zona per queste sue caratteristiche non è servita nelle immediate vicinanze da tutti i principali servizi pubblici e di servizi in genere (negozi, uffici pubblici, scuole, mezzi di trasporto pubblici, ecc.), che comunque sono facilmente raggiungibili con i mezzi di trasporto privati. La destinazione prevalente nella zona è quella agricola e nell'adiacente frazione prevale la civile abitazione con un unico insediamento di tipo produttivo ma di natura artigianale.

La viabilità della zona si configura come una viabilità di campagna, caratterizzata da scarsissimo traffico veicolare, ma di dimensioni ridotte, anche se dal lato di Castelnovo l'accesso avviene con viabilità di normali caratteristiche dimensionali.



Il parcheggio degli autoveicoli nella zona prossima al fabbricato è favorevolissimo e comunque l'ampio resede privato offre grandissime possibilità di parcheggio anche per autoveicoli di una certa dimensione.

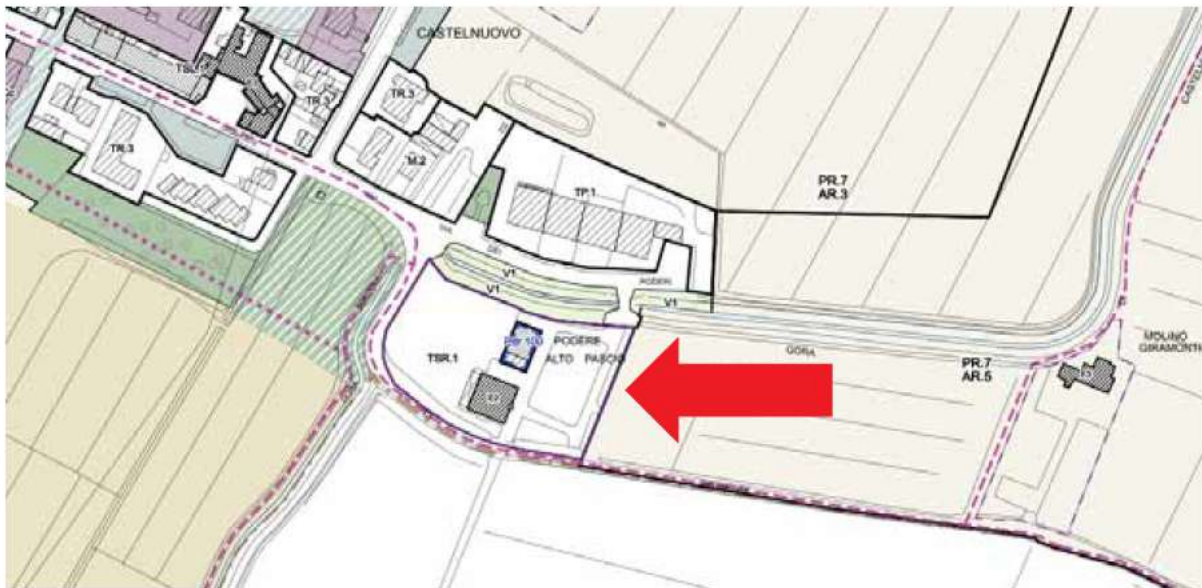
C.5. 7° QUESITO.

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). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti

Per quanto riguarda la conformità delle planimetrie catastali dei beni in parola, si faccia riferimento al paragrafo C.4.3. che precede, precisando che l'eventuale, seppur non indispensabile, variazione DOCFA rappresenterebbe in questa fase un inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, anche per la fase di contenzioso aperto con l'Agenzia delle Entrate - Territorio.

C.6. 8° QUESITO.

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale



Il Piano Operativo del Comune di Prato prevede attualmente per l'area ove sorge il fabbricato in parola e per lo stesso la classificazione di cui all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica n° 42 del 13.02.2024, con riferimento a porzione della particella 49, ovvero:

- TRS.1 (aggregazione o singoli edifici di origine rurale), C1 (aree di tutela degli edifici di valore storico alto, UTOE 8);
- V1 (verde con alto indice di naturalità), UTOE 8.

C.7. 9° QUESITO.

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 obblazioni 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;



Da un punto di vista urbanistico-edilizio, in rapporto soprattutto alla Legge n° 47/85 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, come modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n° 301 (Testo Unico dell'Edilizia), nonché a loro successive modifiche ed integrazioni, l'intero complesso immobiliare in cui insistono le unità immobiliari in parola è stato edificato in data ampiamente anteriore al 1° settembre 1967, visto che lo strumento urbanistico vigente lo classifica fra gli edifici di interesse storico/architettonico narrando che si tratta *“di un robusto edificio colonico, riportato per la prima volta nella cartografia del Settecento come proprietà degli Antinori, che presenta un loggiato sul fronte orientale, con tre arcate ellittiche su pilastri, sormontato da una lapide che ricorda il soggiorno del granduca Ferdinando III d'Asburgo-Lorena del 1791”*.

Successivamente a tale data è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti della destinazione d'uso attraverso i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione Edilizia prot. n° 43697 del 1° ottobre 1992 (Busta n° 1915/92), rilasciata il 6 marzo 1993 e successivamente volturata con atto di modifica n° 54630 del 30 dicembre 1994, rilasciato il 4 gennaio 1995, per opere di manutenzione straordinaria volte alla “sostituzione degli elementi strutturali di un solaio di copertura di un fabbricato rurale con realizzazione di cordolo perimetrale in C.A.”;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n° 37673 del 20 maggio 1997 (Busta n° 1311/97), per “sostituzione di recinzione in rete metallica e muratura e realizzazione di cancello”, successivamente integrata con ulteriore Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n° 48826 del 14 luglio 1999 (Busta n° 1774/99), per la trasmissione della Concessione Precaria del Consorzio di Bonifica – Area Fiorentina n° ord. 1284 del 21 giugno 1999 (U.T. 1358) per “costruire un manufatto in C.A. ed a sezione scatolare in attraversamento della Gora di Castelnuovo, nonché di apporre una recinzione ed un cancello alla distanza di mt 6,00 dal ciglio sinistro della citata gora” sulla via dei Poderi, posta a nord del complesso immobiliare così come il corso d'acqua in parola, che comporta per l'allora concessionario “Immobiliare TREMME S.r.l.” e per i suoi aventi causa una corresponsione di un corrispettivo di concessione allora pari a L. 2.845.710 e successivamente messo a ruolo;
- Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 39 della L.R. Toscana n° 52/99 con contestuale certificato di conformità prot. n° 35224 del 19 maggio 2000 (Busta n° 1774/99);
- Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 1, Legge n° 326/2003 e L.R. Toscana n° 52/2004, rilasciata in data 17 giugno 2010, a seguito di domanda registrata al P.G. n° 20040081267 del 10 dicembre 2004, n° ordine C04-1103-2004, riguardante “opere di restauro e risanamento conservativo relativo alla deruralizzazione, oltre modifiche esterne a civile abitazione e ristrutturazione dell'annesso esterno”, con riferimento al piano terra e primo dell'abitazione e al locale deposito esterno.

Si precisa che da detta sanatoria è stato stralciato il piano secondo/sottotetto dell'abitazione che pertanto è da considerarsi completamente illegittimo, pur se realizzato nel volume originario della costruzione.

Pertanto le superfici del piano secondo/sottotetto non saranno considerate nel calcolo della superficie commerciale dell'abitazione e quindi nel valore della stessa; quest'ultimo verrà altresì decurtato delle opere che occorrono per la rimessa in pristino dello stato legittimo, consistenti nello smontaggio e discarica della scala in legno a chiocciola, che permette attualmente l'accesso al piano sottotetto, ovvero nella chiusura del solaio nella sua corrispondenza e relative opere accessorie (intonacatura, tinteggiatura, ecc.). Tali opere, che potranno essere tecnicamente seguite senza inficiare la parte legittima dell'immobile, sono stimabili cautelativamente in circa € 25.000,00, compreso IVA e spese tecniche complessive per deposito titoli edilizi e attività professionali accessorie (direzione dei lavori, redazione pratica al Genio Civile, sicurezza sul cantiere, ecc.), comprese quelle per la redazione della nuova planimetria catastale;

- Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 1, Legge n° 326/2003 e L.R. Toscana n° 52/2004, rilasciata in data 17 giugno 2010, a seguito di domanda registrata al P.G. n° 20040081276 del 10 dicembre 2004, n°



ordine C04-479-2004, relativa a “lievi modifiche recinzione, pavimentazione degli esterni e ristrutturazione ripostiglio esterno”, con riferimento al locale tecnico a comune posto nel corpo di fabbrica accessorio identificato in catasto con il sub 3 e alla sistemazione esterna, non solo dell’ampio resede/giardino posto sul lato est delle costruzioni a comune identificato in catasto con il sub 500, ma anche del suo prolungamento sulla particella adiacente (p.lla 321), sempre oggetto della procedura ma per la quota di proprietà pari a 9/12, identificata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel Foglio n° 99, p.lla 321; infine in detta sanatoria rientra anche l’ampio giardino posto sul lato ovest delle costruzioni, anch’esso oggetto della procedura ma per la quota di proprietà pari a 9/12, identificato ancora al Catasto Terreni del Comune di Prato, nel Foglio n° 99 dalle p.lle 315/319 (vedi estratto vista satellitare con sovrapposizione mappa catastale che segue):



Si precisa che le unità immobiliari sono prive del certificato di agibilità o uso.

Il sottoscritto Geom. Giacomo Gacci, dichiara pertanto che l’unità immobiliare accessoria è da ritenersi completamente regolare dal punto di vista urbanistico e normalmente commerciabile, mentre quella a destinazione residenziale, risulterà tale alle suddette condizioni.

C.8. 10° QUESITO.

provvedere a verificare l’esistenza dell’A.P.E. dandone atto nella relazione

In relazione al disposto dell’art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n° 192 e successive modifiche ed integrazioni, l’unità abitativa in questione è priva dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE).

C.9. 11° QUESITO E 12° QUESITO.

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, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;

se l’immobile è pignorato solo pro quota, indicare i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia comodamente 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. 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.

I beni in oggetto, facenti parte della procedura fra più ampia consistenza, come sopra descritti nelle loro caratteristiche, peculiarità e dotazioni, si ritiene che debbano andare a formare un LOTTO vendibile separatamente, che, nell'ambito dell'esecuzione, sarà denominato LOTTO 4.

C.10. 13° QUESITO.

accertare se l'immobile è libero o occupato e: -se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino 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 (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), 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. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.; -se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento; -se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da due dei soggetti esecutati e comproprietari: [REDACTED] come già più volte generalizzate.

C.11. 14° QUESITO.

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 (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (diffinità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

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) ed informare 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 (indicandone l'importo), 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;

Alla data del giorno 25.10.2024 a carico degli esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

con riferimento ai beni oggetto della procedura, ovvero del presente elaborato, risultano le seguenti formalità.

C.11.1. Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile

- **ISCRIZIONE n° 330 di Registro Particolare del 9.03.2012, IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato, Rep. n° 722 del giorno 7.03.2012, per la complessiva somma di € 370.000,00, di cui € 277.497,01 in conto capitale, € 47.502,99 per interessi e € 45.000,00 per spese,
 - a favore: "UNICREDIT S.p.A." con sede in Roma, C.F. 00348170101;
 - contro: [REDACTED] come sopra generalizzati;gravante sull'intera piena proprietà dei beni in oggetto (Comune di Prato – C.F. F. 99, p.IIa 49, sub 1, da cui derivano gli attuali sub.ni 503-504).
Annotata con restrizione di beni non facenti parte di questa procedura, in data 6.09.2018 al n° 1.221 di R.P..



C.11.2. Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile

- **TRASCRIZIONE n° 1.382 di Registro Particolare del 28.02.2012**, ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645 TER C.C., al fine di assicurare la par condicio dei loro creditori presenti e futuri, di cui all'atto notarile pubblico Notaio Renato D'Ambra di Prato, Rep. n° 49.204/12.676 del 24.02.2012,
 - **contro:** [REDACTED]
gravante sull'intera piena proprietà dei beni in oggetto (Comune di Prato – C.F. F. 99, p.IIa 49, sub 1, da cui derivano gli attuali sub.ni 503-504).
Si precisa che tale atto è stato integrato:
 - con "integrazione di destinazione negoziale di beni ex art. 2645 ter c.c.", trascritto in data 1.08.2013 al n° 4.946 di R.P.;
 - con "proroga di atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter c.c.", trascritto in data 1.08.2013 al n° 4.948 di R.P..
- **TRASCRIZIONE n° 10.116 di Registro Particolare del 9.12.2019**, ATTO GIUDIZIARIO – Ordinanza di sequestro conservativo di immobili del Tribunale di Prato, Rep. n° 1.986/2018 del 4.12.2019,
 - **a favore:** "INTESA SANPAOLO S.P.A." con sede in Torino, C.F. 00799960158;
 - **contro:** [REDACTED]
gravante sull'intera piena proprietà dei beni in oggetto (Comune di Prato – C.F. F. 99, p.IIa 49, sub 1, da cui derivano gli attuali sub.ni 503-504).
Annotata con conversione sequestro conservativo in pignoramento (artt. 653, comma 1 e 686 c.p.c.) in data 13.07.2023 al n° 888 di R.P..
- **TRASCRIZIONE n° 5.279 di Registro Particolare del 25.06.2021**, ATTO GIUDIZIARIO - Verbale di pignoramento di immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Prato, Rep. n° 447 del giorno 11.03.2021,
 - **a favore:** "FINO 1 SECURITISATION S.R.L." con sede in Milano, C.F. 09966380967;
 - **contro:** [REDACTED]
come sopra generalizzati;
gravante sull'intera piena proprietà dei beni in oggetto (Comune di Prato – C.F. F. 99, p.IIa 49, sub 1, da cui derivano gli attuali sub.ni 503-504).

C.11.3. Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali

- **TRASCRIZIONE n° 2.105 di Registro Particolare del 21.03.2018**, DOMANDA GIUDIZIALE del Tribunale di Prato – Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione, Rep. n° 336/2018 del 15 marzo 2018,
 - **a favore:** "BANCA CR FIRENZE S.p.A." con sede in Firenze, C.F. 04385190485;
 - **contro:** [REDACTED]
gravante sull'intera piena proprietà dei beni in oggetto (Comune di Prato – C.F. F. 99, p.IIa 49, sub 1, da cui derivano gli attuali sub.ni 503-504).
Si precisa che la suddetta domanda giudiziale si riferisce al giudizio di revocatoria promosso contro gli esecutati e la signora [REDACTED], per sentir dichiarare l'inefficacia dell'estensione del vicolo di destinazione a favore dei creditori del Concordato Preventivo della società [REDACTED]. Tale giudizio si è concluso con la Sentenza del Tribunale di Prato n° 76/2024 del 26 gennaio 2024, pubbl. il 29 gennaio 2024, R.G. n° 826/2018, che ha dichiarato cessata la materia del contendere in quanto, nelle more del giudizio, il concordato è stato risolto e quindi è venuta meno la finalità per cui il vincolo di destinazione era stato esteso ai creditori del concordato stesso.
Su questo aspetto si è pronunciata anche il G.E. nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto, che con l'Ordinanza del 16 luglio 2024 ha respinto l'opposizione di terzo promossa dagli esecutati, accertando che il vincolo di destinazione costituito nel 2012 e la successiva estensione e proroga a favore



dei creditori del concordato, non sono opponibili alla creditrice procedente e ai creditori intervenuti nell'esecuzione. Gli oppositori non hanno proposto il giudizio di merito e quindi il provvedimento è divenuto definitivo.

Quindi la trascrizione in parola non può essere considerata affittiva per l'eventuale aggiudicatario, sebbene non possa rientrare tra le formalità che potranno essere cancellate.

C.11.4. Altre informazioni sul bene oggetto di pignoramento.

Dagli accertamenti esperiti in ordine agli immobili oggetto della procedura è emerso che non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, ovvero non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso. Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

C.12. 15° QUESITO.

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) ed informare 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 (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Trattasi di fabbricato per cui non esiste condominio formalizzato.

C.13. 16° QUESITO.

rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Si rimanda al paragrafo C.11.

C.14. 17° QUESITO.

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previo 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. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).

C.14.1. Condizioni del mercato immobiliare

Secondo le stime preliminari, nel primo trimestre 2024 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, diminuisce dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e aumenta dell'1,7% nei confronti dello stesso periodo del 2023 (era +1,8% nel quarto trimestre 2023).

L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuire soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 5,4% (in decelerazione rispetto al +8,8% del trimestre precedente) e in misura minore ai prezzi delle abitazioni esistenti che salgono dello 0,8% (in accelerazione).

Questi andamenti si manifestano in un contesto di calo dei volumi di compravendita (-7,2% la flessione tendenziale registrata nel primo trimestre 2024 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale, dopo il -3,3% del trimestre precedente).

Su base congiunturale, la lieve flessione dell'IPAB (-0,1%) è imputabile unicamente ai prezzi delle abitazioni nuove che diminuiscono dell'1,7%, mentre quelli delle abitazioni esistenti registrano una lieve crescita (+0,2%).

Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2024 è pari a +0,3%, sintesi di un aumento del 2,1% per le abitazioni nuove e una riduzione dello 0,2% per le abitazioni esistenti.



Con i dati del primo trimestre 2024 sono stati aggiornati, come di consueto, i pesi utilizzati per il calcolo degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove e di quelle esistenti. In particolare il peso delle abitazioni nuove diminuisce leggermente portandosi al 17,36% (era il 17,72% nel 2023) mentre quello relativo alle abitazioni esistenti risulta pari all'82,64% (82,28% lo scorso anno).

INDICE GENERALE DELLE COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI PER RIPARTIZIONE

I trimestre 2010 – I trimestre 2024 (base 2010=100)



C.14.2. Criterio di stima

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

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

- dalla mia personale esperienza basata sulla pratica professionale in ambito estimativo ormai ultra ventennale che mi vede e mi ha visto operare nell'ambito delle perizie immobiliari direttamente per importanti Istituti di Credito nazionali e locali, oltre che per società private che operano nell'ambito delle valutazioni "real estate" per conto di altri Istituti di Credito, Fondi Immobiliari, Istituzioni, Enti Pubblici e Assicurazioni e, infine, per conto del Tribunale di Prato in qualità di esperto estimatore;
- dalle ricerche indirizzate verso le pubblicazioni locali specializzate nel settore e i pareri di vari operatori immobiliari.
- dalla consultazione delle banche dati disponibili tra le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio;
- dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare".

In particolare, inoltre, sulle pubblicazioni locali e sui siti internet specializzati, è stata fatta un'accurata ricerca di quelli che in gergo estimativo vengono denominati "comparabili dinamici", ovvero immobili, con le stesse caratteristiche costruttive e di localizzazione, oltre che di taglio e di stato di conservazione, offerti sul mercato reale delle compravendite immobiliari (*asking price*), che quindi forniscono un dato diretto sull'andamento e sulle quotazioni dello stesso.

I dati raccolti sono stati elaborati e trattati nei prospetti che seguono:



Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{com} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€/mq]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
1	17/04/2024	Castelnuovo	Ottimo/ristrutturato	Annuncio	371,15	1.300.000,00	3.502,63	1,10	408,27	1126,93	1269970,56
2	05/01/2024	via del Leone	Ottimo/ristrutturato	Annuncio	300,00	530.000,00	1.766,67	0,90	270,00	-609,03	370918,27
3	17/06/2024	Castelnuovo	Ottimo/ristrutturato	Annuncio	218,00	405.000,00	1.857,80	0,90	196,20	-517,90	268219,48

Valore medio unitario	€/mq	2375,70
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	797,73
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	3173,42
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1577,97
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
Superficie totale	mq	1550,88
Superficie commerciale ponderata	mq	425,00
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		0,85
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	2555,85
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	2172,47

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

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{com} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€/mq]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
A	28/03/2024	via Castelnuovo, 19/35	Ottimo/ristrutturato	Compravendita	88,56	165.000,00	1.863,11	1,00	88,56	-351,08	123257,98
B	01/08/2023	via Castelnuovo, 19/10	Buono/Abitabile	Compravendita	59,23	120.000,00	2.026,09	1,00	59,23	-188,11	35384,39
C	22/02/2023	via Castelnuovo, 36/9	Ottimo/ristrutturato	Compravendita	135,13	880.000,00	2.812,02	1,00	135,13	997,83	995740,127
D	21/02/2023	via del Fossato, 2/7	Ottimo/ristrutturato	Compravendita	88,14	190.000,00	2.155,55	1,00	88,14	-58,64	3438,87


Valore medio unitario	€/mq	2214,19
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	360,88
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	2574,57
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1853,82
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
Superficie totale	mq	1550,88
Superficie commerciale ponderata	mq	425,00
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		1,00
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	2304,16
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	2304,16

POSIZIONE COMPARABILI (selling price)



COMPARABILI (selling price)

COMPARABILE A - Dati immobile	COMPARABILE A - Street view
<p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.99 Par.258 Sub.20 Superficie Totale: 85 m² Superficie Totale escluse aree scop.: 79 m² Categoria/Qualità: A/2 - Abitazioni di tipo civile Consistenza: 4 vani Classe: 4 Indirizzo: via Castelnuovo, 19/35 Rendita: 454,48 Euro Piani: T-1</p>	 <p>Atto Rep. n° 9.972 del Notaio D'AGLIANA del 28/03/2024</p>

COMPARABILE B - Dati immobile	COMPARABILE B - Street view
<p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.99 Par.20 Sub.543 Superficie Totale: 55 m² Superficie Totale escluse aree scop.: 53 m² Categoria/Qualità: A/2 - Abitazioni di tipo civile Consistenza: 4 vani Classe: 3 Indirizzo: via Castelnuovo, 19/10 Rendita: 340,86 Euro Piani: 1</p>	 <p>Atto Rep. n° 89.489 del Notaio MATTERA del 01/08/2023</p>

COMPARABILE C - Dati immobile	COMPARABILE C - Street view
<p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.104 Par.22 Sub.525 Superficie Totale: 136 m² Superficie Totale escluse aree scop.: 125 m² Categoria/Qualità: A/2 - Abitazioni di tipo civile Consistenza: 7 vani Classe: 5 Indirizzo: via Castelnuovo, 36/9 Rendita: 939,95 Euro Piani: T-1</p>	 <p>Atto Rep. n° 8.806 del Notaio D'AGLIANA del 22/02/2023</p>



COMPARABILE D - Dati immobile	COMPARABILE D - Street view
<p>Comune: PRATO Dati catastali: Fg.104 Par.858 Sub.7 Superficie Totale: 90 m² Superficie Totale escluse aree scop.: 84 m² Categoria/Qualità: A/2 - Abitazioni di tipo civile Consistenza: 4 vani Classe: 5 Indirizzo: via del Fossato, 2/7 Rendita: 537,12 Euro Piani: T-1-2</p>	 <p>Atto Rep. n° 35.536 del Notaio MUSCARELLO del 21/02/2023</p>

Inoltre per avere un riscontro basato anche sui valori disponibili nelle banche dati immobiliari, i cosiddetti “comparabili statici”, si è proceduto utilizzando come fonte quella offerta dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate – Territorio, che nel caso specifico offre riscontri per il Comune di Prato, e quella offerta da “Il Borsino Immobiliare”, con riferimento alla zona:

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

Dati anno 2024	Provincia	Comune	Fascia/Zona	Codice zona	Microzona cat.	
Semestre 1	Prato	Prato	Extraurbana	R1	6	
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE MERCATO MEDIO (euro/mq)	SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX		MEDIA	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1850	L	1650	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2000	L	1800	L

Dati dalle Quotazioni Immobiliari de “Il Borsino Immobiliare”

Città	Zona	in stabili di qualità superiori alla media zona		
Prato	Rurale/Non Urbaniz.	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE
		MIN	MAX	(L/N)
		1462	2018	L

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

Pertanto tenuto conto:

- che la superficie lorda commerciale è pari a circa mq 425,00, come indicato al paragrafo C.4.1;
- che oggetto di stima è l'intero diritto di piena proprietà dei beni;
- che gli immobili sono nella disponibilità degli esecutati;
- che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Prato e la zona ove ricadono gli immobili oggetto di stima indica:
 - per abitazioni civili magazzini in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.450,00 a €/mq 1.850,00 (media €/mq 1.650,00);
 - per ville e villini in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.600,00 a €/mq 2.000,00 (media €/mq 1.800,00);
- che le Quotazioni Immobiliari de “Il Borsino Immobiliare” indicano per abitazioni di qualità superiore alla media di zona valori da €/mq 1.462,00 a €/mq 2.018,00;
- che sentito operatori del mercato immobiliare e riferendosi alla mia esperienza personale e conoscenza



dello stesso, studiato anche sulla base dei “comparabili dinamici” raccolti, ho appurato che abitazioni assimilabili a quella di cui trattasi vengono mediamente posti in vendita con prezzi da €/mq 2.000,00 a €/mq 2.500,00;

ritengo equo valutare il più congruo valore di mercato unitario di immobili simili a quelli in oggetto pari a €/mq 2.200,00, riferito alla superficie lorda commerciale.

D. Valore degli immobili

Sulla base di quanto sopra esposto si ricava il seguente valore venale degli immobili con riferimento alla superficie commerciale precedentemente determinata:

LOTTO 4

mq 425,00 x €/mq 2.200,00	= € 935.000,00
a detrarre:	
1) oneri per la definizione della posizione urbanistica del bene.....	= - € 25.000,00
TOTALE	= € 910.000,00

Tenuto conto:

- di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile “valore di mercato” dei beni di cui trattasi;
- dello scopo per cui sono stato chiamato a stimare i beni che è finalizzato a determinare il valore che costituisce la “base d’asta” della porzione immobiliare oggetto della procedura esecutiva, per il quale ritengo giusto ed equo apportare al valore determinato una decurtazione del 7%, per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile che costituisce il LOTTO 4;
- di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia dei beni ed alla zona in cui esso ricade;

si ha:

€ 910.000,00 – 7% = € 846.300,00

VALORE A BASE D’ASTA
arrotondato

€ 845.000,00 (euro ottocentoquarantacinquemila/00)

E. Formazione del LOTTO 4 con confini e dati catastali

Diritto di piena proprietà per l’intero di una unità immobiliare ad uso residenziale, facente parte di un ex fabbricato colonico di pregio architettonico, posto su due livelli fuori terra, oltre piano sottotetto, di remota costruzione, ma oggi completamente e finemente ristrutturato, costituito in tutto da due abitazioni “gemelle” che configurano il fabbricato come una costruzione bifamiliare, libera sui quattro lati. Detta unità è sita in Prato, località “Castelnuovo”, via di Giramonte, 73 ed è composta al piano terra da un ampio soggiorno e cucina abitabile, oltre ingresso, ripostiglio, servizio igienico, disimpegno, centrale termica e forno a legna; completa il piano uno spazio tergo scoperto, già tettoia, ma oggi di fatto una sorta di pergolato, oltre a un porticato in corrispondenza del fronte della costruzione comune con l’abitazione adiacente, al piano primo n° 5 camere da letto, oltre n° 4 servizi igienici, n° 2 disimpegni zona notte e disimpegno scala e guardaroba



mentre al piano secondo (sottotetto) soppalco accessibile attraverso scaletta, oltre n° 2 locali soffitta, non legittimi.

E' inoltre annesso un locale ad uso magazzino/locale di deposito, posto al piano terra di un limitrofo fabbricato accessorio, anch'esso di origine ex colonica, comprendente oltre due UIU di proprietà terza, oltre un vano accessorio a comune anche con l'abitazione in parola.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 425,00.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato detti beni sono identificati nel **Foglio n° 99**, come segue; **p.Illa 49/sub 503**, Categoria A/8, Classe 2, Consistenza 13 vani catastali, Superficie Catastale Totale mq 393, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 384, Rendita Catastale Euro 2.954,13; **p.Illa 49/sub 504**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 34 metri quadri catastali, Superficie Catastale Totale mq 35, Rendita Catastale Euro 84,29.

Il tutto come pervenuto in forza di Dichiarazione di Successione, registrata a Prato in data 6 ottobre 2010 al n° 1.458, volume 9.990 e ivi trascritta in data 3 gennaio 2011 al n° 32 di R.P. e successiva accettazione tacita con atto di cessione di diritti reali in data 7 giugno 2012 rogato Dott. Carlo Pasquetti, Notaio in Prato, Rep. n° 28.825/10.2016, trascritta a Prato in data 6 luglio 2012 al n° 4.110 di R.P..

CONFINI: (riferiti all'intera consistenza immobiliare) residue proprietà degli esecutati, via di Giramonte, parti comuni su più lati, proprietà Mari Mosè Matteo o suoi aventi causa, proprietà Regione Toscana o suoi aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

PREZZO BASE D'ASTA = € 845.000,00 (euro ottocentoquarantacinquemila/00)

La presente perizia viene prodotta in due originali corredati degli allegati, uno dei quali privo di ogni riferimento all'esecutato, ovvero depositata attraverso PCT.

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

Prato, 25 ottobre 2024

L'esperto Estimatore

(Geom. Giacomo Gacci)



Allegati:

1. copia lettera inviata per PEC con comunicazione data del sopralluogo e verbale di accesso (*allegato "A"*);
2. documentazione fotografica (*allegato "B"*);
3. documentazione catastale (*allegato "C"*);
4. documentazione anagrafica (*allegato "D"*);
5. atti di provenienza della proprietà (*allegato "E"*);
6. titoli edilizi (*allegato "F"*);
7. visure ipotecarie aggiornate (*allegato "G"*);
8. estratto e report edificio 8_85 delle NTA del Piano Operativo di Prato (*allegato "H"*);
9. certificato di destinazione urbanistica - CDU (*allegato "I"*).

