

Geom. Bruno Vaiani

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECZIONI IMMOBILIARI**

Procedura di esecuzione immobiliare n. 24 / 2025

contro

XXXXXXXXXX

C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX

promossa da

CONDOMINIO VIA DEL CILIANUZZO 95/L

C.F./P.IVA: 92024910488

Udienza: 12-03-2026

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Enrico Capanna

Via G.Prati 47, Prato (PO) 59100 – cell. 329.2284329

1



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Bruno Vaiani nato ad Agliana (PT) il 7 gennaio 1961, libero professionista iscritto presso il Collegio dei Geometri di Prato al n. 461, con studio in Prato (PO) via Giovanni Prati 47, ricevuto incarico dal Signor Giudice dell'Esecuzione in epigrafe di rispondere con relazione scritta al sotto indicato

quesito:

L'esperto nominato ex art. 569 C.P.C. deve provvedere, previa verifica della documentazione ipotecaria e catastale, comunicazione della data e luogo di inizio delle operazioni al debitore, al creditore procedente ed ad eventuali comproprietari, e accesso all'immobile (anche con l'uso della forza pubblica, a ciò espressamente autorizzato da questo Giudice) a:

- 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) acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*
- 2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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:*
- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo,*
- 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.;*
- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;*
- 8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura,*



Geom. Bruno Vaiani

- 9) *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione.....;*
- 10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato*;
- 11) *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità,*;
- 12) *accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale*;
- 13) *determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione*;
- 14) *referire 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.....;*
- 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,*;
- 18) *allegare alla relazione documentazione fotografica*;
- 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,.....;*
- 20) *provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene,*;
- 21) *provvedere a verificare l'esistenza della APE*;
- 22) *il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto*



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. fornita dal creditore ed acquisita preliminarmente quella ulteriormente necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato, con lettera raccomandata a.r. Inviata il 21 ottobre 2025, che allego in copia alla presente con il n. 1, comunicavo all'esecutato (oltre che al coniuge) ed al custode giudiziale nominato che il successivo 4 novembre alle ore 9,45 avrei effettuato il sopralluogo all'immobile oggetto di procedura.

Il giorno fissato ed all'ora suddetta, accompagnato dal Delegato Sig. XXXXXX



Geom. Bruno Vaiani

della ISVEG custode giudiziale incaricata, ci siamo recati sul posto ed abbiamo cercato di effettuare l'accesso all'immobile in oggetto, poiché in tale occasione è stato impossibile avere accesso ai beni e quindi visionare l'immobile ed effettuare gli accertamenti, il custode giudiziale nominato ha redatto un verbale di sopralluogo (All. 2) con il quale invitava la parte a prendere contatti con il Custode entro 5 giorni, trascorsi i quali avremmo effettuato l'accesso con l'ausilio della forza pubblica.

Non avendo avuto alcun riscontro dall'esecutato, (tornate le raccomandate per compiuta giacenza in gennaio 2026, destinatario sconosciuto) siamo riusciti ad effettuare l'accesso all'immobile in data 20 novembre 2025 alle ore 10,30, il custode nominato in tale sede ha effettuato l'apertura del portone della rimessa con l'aiuto di un fabbro in quanto le chiavi di accesso non erano presenti, ed abbiamo potuto accertare il contenuto (All. 2)

Tutto ciò premesso espongo quanto segue:

CAPITOLO 1

ELENCAZIONE DEI BENI, UBICAZIONE, DESCRIZIONE, CONSISTENZE E CONFINI.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'intera proprietà dell'esecutato come meglio specificato in seguito risulta così identificata: porzione di fabbricato ad uso rimessa sito in via del Cilianuzzo costituita da un unico vano della superficie utile di mq. 8,84, al piano superiore rispetto alla strada.

Costituiscono accessori della suddetta unità i diritti proporzionalmente spettanti alla stessa sulle parti comuni indivisibili del fabbricato, per uso, destinazione e Legge, come pervenuti con l'atto di compravendita nei rogiti De Luca Francesco di Prato rep. 145505 / 17885 del 29 aprile 2005, di seguito citato, allegato a cui si fa espresso riferimento per quanto ivi contenuto, trascritto e/o rimandato ai precedenti titoli di provenienza.

La zona in cui è ubicato il complesso edificatorio di cui è parte il vano per uso rimessa oggetto di stima è situato alla periferia Nord di Prato, in adiacenza e sulla parte tergale di condominio prospettante la via del Cilianuzzo con civico 95/G, zona costituita prevalentemente da vecchi fabbricati residenziali in località Cilianuzzo, a breve distanza dalla tangenziale Nord di Prato.



Geom. Bruno Vaiani

L'accesso al locale posto al piano superiore rispetto alla strada, avviene appunto tramite una rampa condominiale che si diparte dalla via del Cilianuzzo, sulla sinistra del condominio, e identificato dal civico 95/G, e sale fino ad un corridoio comune che funge da disimpegno, ed esattamente si tratta del 9° (nono) locale sulla sinistra a partire dall'arrivo della rampa.

Le principali caratteristiche dell'edificio sono le seguenti:

- strutture portanti dell'edificio e di tamponamento in muratura tradizionale con intonaco del tipo civile, solai in latero-cemento e copertura in piano con impermeabilizzazione superiore priva di manto in laterizio;
- il disimpegno al piano primo risulta pavimentato con spessore di tappetino bituminoso, così come la rampa di accesso, e delimitato sulla parte opposta agli accessi da ringhiera in metallo verniciata;
- la rimessa risulta pavimentata con massetto cementizio, priva di finestrate oltre al portone di accesso metallico in due ante, le pareti sono intonacate al civile con intonaco a calce e tinteggiati, preme comunque rilevare il carente stato di manutenzione sia delle pareti interne che della pavimentazione;
- L'impianto elettrico risulta allacciato alla pubblica rete e realizzato con canalina plastica autoestinguenta di vecchia datazione, oltre a ciò non esistono altri tipi di impianti all'interno.

Il tutto come e meglio riscontrabile dalla documentazione fotografica e nella planimetria allegati alla presente con i n.ri **3** e **4**.

L'impianto elettrico risulta di vecchia costruzione e non è stato possibile reperire alcuna documentazione e/o certificazione, pertanto per quanto riguarda l'impianto originario risulta realizzato antecedentemente all'entrata in vigore delle Legge 46/90, D.P.R. 447/91 s.m. e i., L. n. 10/91 e D.P.R. 412/93 e s.m. e i., e conseguentemente sono soggetti solamente agli obblighi derivanti dalle Leggi indicate unicamente per le periodiche verifiche e controlli ai fini del loro utilizzo.

Complessivamente l'immobile oggetto di stima ha una dotazione scarsa di finiture ed in pessime condizioni di uso e manutenzione, anche le condizioni di



Geom. Bruno Vaiani

manutenzione delle pareti stesse risultano carenti.

CONSISTENZE E CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

La rimessa risulta avere una superficie lorda di mq. **10,15**, mentre la superficie netta di calpestio della stessa al netto della porta di accesso, risulta di mq. **8,84** (vedi allegato 4).

CONFINI

La rimessa risulta confinante con proprietà Mengoni / Toccafondi, Zheng, disimpegno condominiale, salvo se altri.



CAPITOLO 2

FORMAZIONE DEI LOTTI – DIVISIBILITA' DEI BENI

L'immobile oggetto di stima, rimessa per civile abitazione disposto su unico piano, come sopra descritto nelle sue caratteristiche, peculiarità e dotazioni, oggetto di pignoramento per l'intera proprietà, forma un **UNICO LOTTO** vendibile che trova riscontro ed appetibilità commerciale nella sua interezza in particolare per la zona abbastanza carente di locali simili.



CAPITOLO 3

ACCERTAMENTI DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZE

REFERENZE CATASTALI

POSSESSO E RAPPORTI LOCATIVI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI E ALTRE INFORMAZIONI PARTICOLARI

ADEMPIMENTI DI CUI AL D.Lgs. N. 192/2005

Accertamenti della Proprietà e Provenienza

L'immobile oggetto di pignoramento, rimessa per civile abitazione posta al piano soprastrada sul retro dell'edificio condominiale in Prato (PO) via Cilianuzzo 95/L, risulta della sola ed esclusiva proprietà dell'esecutato: Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, a lui pervenuto in regime di comunione legale dei beni, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a seguito di atto di



Geom. Bruno Vaiani

compravendita nei rogiti del Notaio De Luca Francesco di Prato rep. 145505 racc. 17885 del 29 aprile 2005, e trascritto presso la Cons. RR.II. di Prato in data 11/05/2005 al n. R.G. 6414 e n. 3360 di registro particolare.

Ai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il bene era pervenuto in forza di atto nei rogiti Notaio Lo Schiavo di Prato del 8 luglio 1986 Rep. 4183/2303, registrato a Prato ed ivi trascritto il 25/7/1986 al n. 4812 part.

Referenze Catastali:

All'Agenzia del Territorio di Prato, Catasto Fabbricati di Prato, la porzione immobiliare in oggetto è individuata nel Foglio di mappa **23** dalla particella **1510** sub **21**, Cat. **C/6** classe **4** mq. **10** e rendita catastale di Euro **55,78**, giusta la planimetria prot. 8405 del 14/06/1966.

Si allega alla presente, sotto il n. **5** la visura catastale, copia della planimetria catastale sotto il n. **6** precisando che la si ritiene corrispondente allo stato dei luoghi, e sotto il n. **7** l'estratto di mappa catastale.

Riscontri Ipotecari:

Fermo restando quanto già acquisito in atti e risultante dalla certificazione storico-ipotecaria ventennale che comprende anche le formalità di seguito indicate, oltre all'aggiornamento di cui all'allegato **8**, alla data odierna a carico di: XXX XXXXXX, con riferimento al bene oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

- Trascrizione n. **3190** di registro particolare del **17/04/2025**, verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Prato del 18/03/2014, rep. 1599/2014, **a favore** Condominio di via del Cilianuzzo 95/L CF. 92024910488, e **contro** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante sulla piena proprietà del suddetto sul seguente bene:



Geom. Bruno Vaiani

1 – Comune di Prato – via del Cilianuzzo 95/L – Abitazione – Piano 6
Catasto: Fabb. - Foglio 23 – Part. 1507 sub 36, A/3 cl. 3, vani 5, € 451,90.

2 – Comune di Prato – via del Cilianuzzo – Rimessa – Piano 1
Catasto: Fabb. - Foglio 23 – Part. 1510 sub 21, C/6 cl. 4, mq. 10, € 55,78.

- Trascrizione n. **3360** di registro particolare del **11/5/2005**, atto di compravendita nei rogiti del Notaio De Luca Francesco di Prato del 29/04/2005 rep. 145505 racc. 17885, **a favore** di: XXX, coniugi in regime di comunione legale dei beni; **contro** XXX, coniugi in regime di comunione legale dei beni, oggetto di compravendita:

1 – Comune di Prato – via del Cilianuzzo 95/L – Abitazione – Piano 6
Catasto: Fabb. - Foglio 23 – Part. 1507 sub 36, A/3 cl. 3, vani 5, € 451,90.

2 – Comune di Prato – via del Cilianuzzo – Rimessa – Piano 1
Catasto: Fabb. - Foglio 23 – Part. 1510 sub 21, C/6 cl. 4, mq. 10, € 55,78.

- Trascrizione n. **3182** di registro particolare del **25/07/1986**, Atto di compravendita del Notaio Lo Schiavo di Prato del 08/07/1986 rep. 4183/2303 **a favore** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come sopra generalizzate, e **contro** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, insieme ad altri beni:

1 – Comune di Prato – via del Cilianuzzo 95/L – Abitazione – Piano 6
Catasto: Fabb. - Foglio 23 – Part. 1507 sub 36, A/3 cl. 3, vani 5, € 451,90.

2 – Comune di Prato – via del Cilianuzzo – Rimessa – Piano 1
Catasto: Fabb. - Foglio 23 – Part. 1510 sub 21, C/6 cl. 4, mq. 10, € 55,78.

ISCRIZIONI



Geom. Bruno Vaiani

- Iscrizione n. **295** di registro particolare del **7/2/2019**, ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione Prato per ruolo e avviso di debito esecutivo Rep. 987/13619 per la somma di Euro 45'183,15 in linea capitale **a favore** della "AGENZIA DELLE ENTRATE /RISCOSSIONE" con sede in Prato, C.F. 13756881002 e **contro** XXXXXXXXXXXX, come sopra generalizzato, a garanzia della somma complessiva di Euro 90'366,30, gravante sulla piena proprietà del seguente bene:
 - 1 – Comune di Prato – via del Cilianuzzo 95/L – Abitazione – Piano 6
Catasto: Fabb. - Foglio 23 – Part. 1507 sub 36, A/3 cl. 3, vani 5, € 451,90.
 - 2 – Comune di Prato – via del Cilianuzzo – Rimessa – Piano 1
Catasto: Fabb. - Foglio 23 – Part. 1510 sub 21, C/6 cl. 4, mq. 10, € 55,78.
- Iscrizione n. **1669** di registro particolare del **16/7/2021**, ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo per la somma di Euro 8'000,00 **a favore** del "CONDOMINIO VIA DEL CILIANUZZO 95/L" con sede in Prato, C.F. 92024910488 e **contro** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, come sopra generalizzati, a garanzia della somma complessiva di Euro 4'772,97 in linea capitale, gravante sulla piena proprietà del seguente bene:
 - 1 – Comune di Prato – via del Cilianuzzo 95/L – Abitazione – Piano 6
Catasto: Fabb. - Foglio 23 – Part. 1507 sub 36, A/3 cl. 3, vani 5, € 451,90.
 - 2 – Comune di Prato – via del Cilianuzzo – Rimessa – Piano 1
Catasto: Fabb. - Foglio 23 – Part. 1510 sub 21, C/6 cl. 4, mq. 10, € 55,78.
- Iscrizione n. **1348** di registro particolare del **6/7/2023**, iscrizione ipotecaria a rettifica di quella presentata il 7/2/2019 al n. di part. 295, per errore materiale nell'identificazione catastale del bene come F. 23 M. 1507 sub 21, **a favore** di CARIPRATO DI PRATO SPA con sede in Prato, C.F. 00515340974 e **contro** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, come sopra generalizzata, gravante sulla piena proprietà del seguente bene:
 - 1 – Comune di Prato – via del Cilianuzzo 95/L – Abitazione – Piano 6



Geom. Bruno Vaiani

Catasto: Fabb. - Foglio 23 – Part. 1507 sub 36, A/3 cl. 3, vani 5, € 451,90.

2 – Comune di Prato – via del Cilianuzzo – Rimessa – Piano 1

Catasto: Fabb. - Foglio 23 – Part. 1510 sub 21, C/6 cl. 4, mq. 10, € 55,78.

N.B.: Si precisa che oltre a quanto sopra riscontrato e verificato, nei confronti di XXXXXXXX come sopra generalizzato, risultano anche le seguenti richieste di intervento:

- del 17/05/2016, per la partecipazione alla distribuzione del prezzo che sarà ricavato dalla vendita formulata da [redacted] con sede in [redacted] per la somma complessiva di Euro [redacted] oltre interessi di mora spese e compensi da valutare al momento della graduazione.

- del 17/06/2016, per la partecipazione alla distribuzione del prezzo che sarà ricavato dalla vendita formulata da [redacted] con sede in [redacted] per la somma complessiva di Euro [redacted] oltre interessi di mora spese e compensi da valutare al momento della graduazione.

Dal 01/01/1994 non risultano ulteriori trascrizioni, iscrizioni e privilegi a carico dell'unità immobiliare e del debitore che sono oggetto di perizia.

Possesso e Rapporti Locativi:

Esiste un rapporto di comodato d'uso relativo al solo appartamento, pertanto la rimessa oggetto della presente relazione, a seguito degli avvenuti accertamenti durante il sopralluogo e successivamente presso l'Agenzia delle Entrate di Prato, risulta libera e senza nessun contratto locativo in vigore.

Eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

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



Geom. Bruno Vaiani

- ◆ Non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura;
- ◆ Non vi sono altri pesi e/o limitazioni d'uso;
- ◆ Non sono state riscontrate difformità edilizie rispetto all'ultima pratica edilizia rilasciata.

Altre informazioni sul bene oggetto di pignoramento:

L'unità immobiliare fa parte del Condominio sito in Prato (PO) via del Cilianuzzo 95/L, ed è soggetta al regolamento condominiale vigente, non risultano ulteriori vincoli o oneri di natura condominiale diversi da quelli derivanti dal regolamento condominiale e dalla normativa vigente.

Alla data odierna l'unità immobiliare presenta una morosità di € 1.550,08, mentre la previsione di spesa annua è pari ad € 21,03.

Alla data odierna non risultano deliberate spese straordinarie.

Adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/2005:

La rimessa oggetto di perizia non risulta servita da alcun tipo di riscaldamento e comunque non è soggetta alla redazione di Attestazione di Conformità.



CAPITOLO 4

**ACCERTAMENTI URBANISTICO-EDILIZI ED IN ORDINE ALLA LEGGE N. 47 DEL
28.02.1985 SUE PROROGHE, MODIFICAZIONI E VARIANTI**

Il fabbricato condominiale di cui è parte la rimessa oggetto di pignoramento è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967, e precisamente:

- Licenza Edilizia di cui P.G. 6355 del 8/3/1963 PE 307/63, rilasciata il 10/9/1964;



Geom. Bruno Vaiani

- Variante alla Lic. Ed.zia P.G. 31394 del 1/12/1965 PE 968/65, rilasciata il 6/9/1966;
- Condono Edilizio L. 47/85 n. 9537 di cui al P.G. 27309 del 4/4/1986 ril. Il 2/3/2005, come annesso all'appartamento;
- Condono Edilizio L. 47/85 n. 3411 di cui al P.G. 10212 del 26/2/1986 relativo alle parti comuni del condominio di cui è parte la rimessa in oggetto.

Successivamente non risultano presentati permessi e/o autorizzazioni relative alla rimessa oggetto di valutazione.

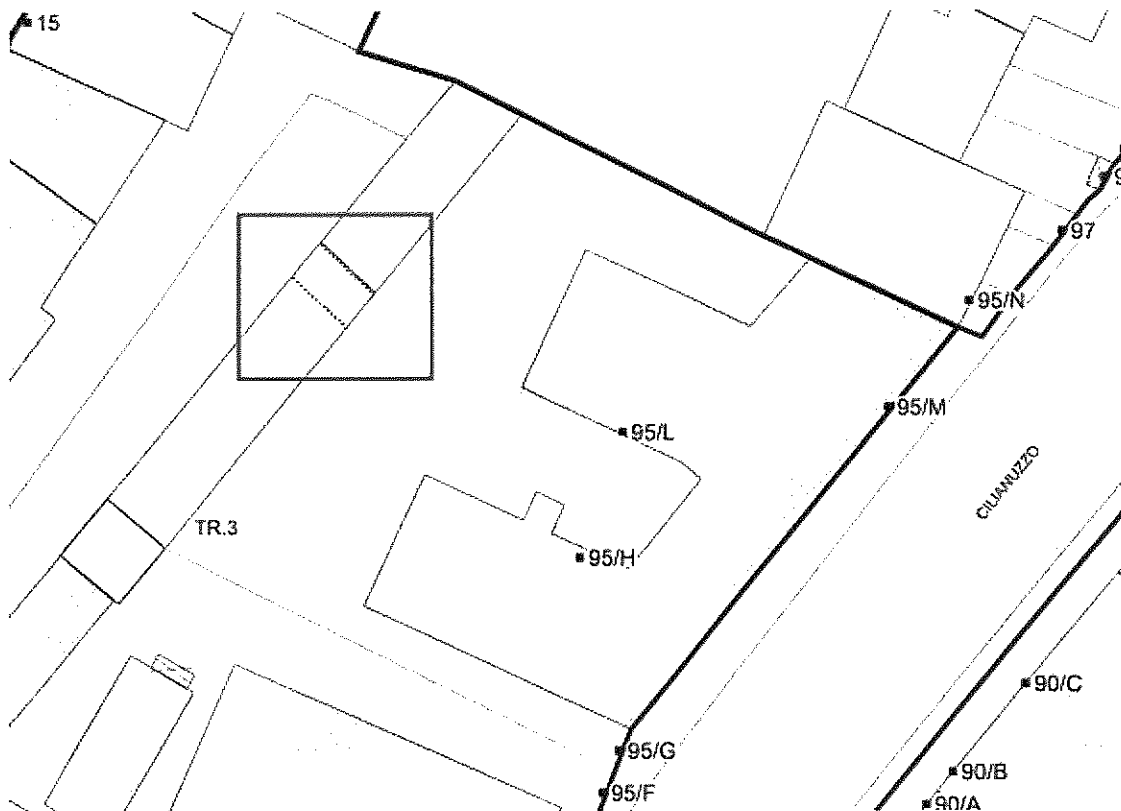
Da quanto emerso a seguito del sopralluogo, dalle misurazioni effettuate e dal confronto con gli ultimi grafici presentati ed allegati alle pratiche di cui sopra, non sono emerse difformità tali che rendessero necessaria la richiesta di ulteriori autorizzazione e/o permessi.

Dal punto di vista urbanistico la rimessa in oggetto ricade, secondo il vigente Regolamento Urbanistico come meglio evidenziato nell'allegata planimetria:

Normativa vigente sull'area

UTOE	5
Disciplina dei suoli	<u>urbano</u>
Zone omogenee	B
Paesaggi urbani	<u>TR.3</u>





Con riferimento agli art. 32 e 33 della Legge n. 47/1985 e s.m. ed i., l'immobile oggetto di stima è da ritenersi commerciabile.



CAPITOLO 5

CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

Acquisito tutto quanto suesposto ed ogni altro elemento qualificante e dequalificante in ordine ai beni da stimare, allo scopo di espletare con la maggior conoscenza e competenza possibile il mandato ricevuto ed in particolare:

- della ubicazione e tipologia edilizia;
- delle consistenze effettive e delle destinazioni d'uso;
- delle condizioni generali e particolari, statiche, di conservazione e manutenzione;
- della vetustà;



Geom. Bruno Vaiani

- della disponibilità o meno dell'immobile da parte della procedura;
- delle caratteristiche di finitura e delle dotazioni degli impianti;
- dei valori di beni simili od il più possibile simili, liberamente commerciati nella zona in cui sono ubicati i beni da stimare;
- della commerciabilità in ordine alla Legge n. 47/1985 come sopra esposto ed eseguito;
- le visure catastali e ipotecarie;
- i controlli e le verifiche per appurare la corrispondenza dei titoli di provenienza, le volture, gli atti catastali ed il diritto di proprietà;
- i rilievi sul posto allo scopo di accertare e verificare le reali condizioni e la effettiva consistenza dei beni.

L'attuale contingenza economica ha inciso in maniera estremamente negativa sul mercato immobiliare, con un'offerta di gran lunga superiore alla domanda, ciò ha influito in maniera particolare soprattutto nell'ambito immobiliare di vecchia costruzione, e nel nostro caso in particolare è stata la carenza di opere di manutenzione e la cattiva condizione degli impianti ad essere notata.

In un mercato immobiliare così penalizzato e stante le condizioni intrinseche ed estrinseche in cui si trova l'immobile in oggetto, si è comunque proceduto ad una stima di tipo SINTETICO O COMPARATIVO, affidandosi in particolare alla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quelle in oggetto per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata tramite operatori del mercato, inoltre sono state consultate pubblicazioni su quotidiani locali recenti e altre fonti informative indirette (OMI – Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle Finanze – Dipartimento del territorio I semestre 2025 – Direzione centrale dei servizi tecnici erariali, Osservatorio dei valori immobiliari FIAIP).

La valutazione dell'appartamento in oggetto è da considerarsi effettuata a corpo, anche se si riferisce ad una valutazione calcolata in metri quadri ai sensi dell'All. C del D.P.R: 23 marzo 1998 n. 138, e quindi, variazioni del calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PRATO

Comune: PRATO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD, PIAZZA CIARDI - PIAZZA MERCATO NUOVO - VIALE GALILEI - COIANO - SANTA LUCIA (ABATONI) - CILIANI

Codice di zona: C7

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2000	L	7	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1750	L	5,5	7,5	L
Box	NORMALE	800	1200	L			
Posti auto coperti	NORMALE	700	900	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	600	800	L			
Ville e Villini	NORMALE	1700	2150	L	7	10	L



**CAPITOLO 6
STIMA DEI BENI**

LOTTO UNICO

Descrizione:

- locale per uso rimessa costituita da unità immobiliare indipendente con accesso tramite disimpegno comune e collegamento tramite rampa condominiale che si diparte dalla via del Cilianuzzo 95/G Prato (PO), composta al piano primo da unico vano di forma pressoché rettangolare, della superficie lorda di circa mq. 10,15.

Diritti: piena proprietà per 1/1.

Dati catastali:

Foglio di mappa 23 dalla particella 1510 sub 21 Cat. C/6 classe 4 mq. 10,00 e rendita catastale di Euro 55,78.



Geom. Bruno Vaiani

Confini:

disimpegno condominiale, Mengoni/Toccafondi, Zheng, s.s.a.

Superficie commerciale: mq. 10,15 arrotondati a mq. 10,00

VALORE LOTTO UNICO:

Rimessa:

Valore normale mq. 10,00 x €/mq. 900,00 = Euro 9'000,00-

Totale: Euro 9'000,00-

Valore commerciale di stima ragguagliato:

(9'000,00 x 90%) = Euro 8'100,00 - arrotondato a Euro 8'000,00-



CAPITOLO 7

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA

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 il bene che è finalizzato a determinare il valore che costituisce la "base d'asta" delle porzioni immobiliari oggetto di procedura esecutiva, per il quale ritengo giusto ed equo apportare al valore determinato una decurtazione di circa il 10 % per i termini in cui è richiesto che avvenga il saldo di quanto dovuto da parte dell'eventuale aggiudicatario;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare che costituisce unico lotto;
- di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia dei beni ed alla zona in cui essi ricadono;

si ha:

€ 8'000,00 – 10% = Euro 7'200,00-

Valore a base d'asta del lotto unico: arrotondato Euro 7'200,00-





CAPITOLO 8
RISPOSTA AL QUESITO

Seguendo analiticamente quanto indicato, richiesto ed elencato nella stesura della "Nomina dell'esperto" da parte del Sig. Giudice dell'esecuzione, ho elaborato e redatto la seguente Relazione tecnica con allegata perizia di stima, ritenendo di aver giustamente adempiuto all'incarico ricevuto.

Allegati:

- 1) Lettera di invito al sopralluogo iniziale e copia ricevute;
- 2) Copia dei verbali di sopralluogo redatti dal Custode nominato;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Planimetria generale con calcolo delle superfici;
- 5) Visura catastale;
- 6) Copia planimetria catastale;
- 7) Estratto di mappa;
- 8) Aggiornamento visura ipotecaria;

In fede

Geometra Bruno Vaiani



