



- **Regime patrimoniale:** il regime patrimoniale prescelto è ██████████  
██████████.
- **Atto di provenienza:** Il diritto reale pignorato è piena proprietà in capo a ██████████  
deriva dall'atto di compravendita del ██████████ , a rogito del Notaio ██████████  
██████████ .
- **Continuità delle trascrizioni:** Andando indietro nel tempo: ██████████  
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ .

### 3. Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie aggiornate in data 08/10/2025 ██████████ risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Tipo Formalità	Data Isc./Trasc.	Reg. Gen.	Reg. Part.	Creditore/Soggetto a favore	Note
Ipoteca	████████	████████	████████	██████████████████	---
Giudiziale	██████	████████	████████		
Pignoramento	████████ ██████	████████ ████████	████████ ████████	██████████████████	---

### 4. Identificazione Catastale e Documentazione Urbanistica

- **Dati catastali attuali:** L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato come segue:
  - Foglio: 105
  - Particella: 61
  - Subalterno: 517
  - Categoria: A/7
  - Classe: 4
  - Rendita: € 692,05
  - **Mappe censuarie e CDU:** Visura, planimetrie, elaborato planimetrico e estratto di mappa in ██████████ .

### 5. Identificazione del Bene e Conformità con il Pignoramento

**Descrizione attuale del bene:** L'immobile è sito in Comune di Prato, Via della Torre Armata, n. 51/2, piano T-1.

**Conformità con l'atto di pignoramento:** La descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme allo stato di fatto.

### 6. Descrizione dell'Immobile Pignorato

**Data del sopralluogo:** Il sopralluogo è stato effettuato in data 02/10/2025 con l'assistenza del custode giudiziario Dott./Sig. Di Paolo Marco (ISVEG).



**Descrizione dettagliata:** L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è una porzione di un più ampio fabbricato, con accesso indipendente da Via Della Torre Armata, e si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, collegati da una scala interna.

**Composizione:** Piano Terra (altezza 2,95 m): L'accesso all'unità avviene attraverso una resede esclusiva. Il piano terra è composto da un unico vano ad uso ingresso e da una scala interna per l'accesso al piano superiore.

Piano Primo (altezza variabile): La scala interna conduce a un disimpegno che distribuisce gli ambienti di questo livello. Il piano, tutto mansardato, è composto da un locale ad uso cucina/pranzo, un servizio igienico (w.c.), un ulteriore disimpegno con il soffitto basso e un vano adibito a stanza da letto. Il piano è inoltre caratterizzato dalla presenza di due ampi loggiati.

Esterni: Completa la proprietà una resede esclusiva al piano terra, che garantisce l'accesso all'abitazione dalla pubblica via.

**Superficie calpestabile:** (escluso loggiati) PT 4,92+P1 47,51 = **52,43 mq.**

**Confini:** Sulla base della planimetria, l'unità immobiliare confina con: Via Della Torre Armata a Est; Altre unità immobiliari (altra u.i.u.) sui restanti lati; salvo altri.

**Pertinenze e accessori:** L'immobile ha una resede esclusiva al piano terra di 229 mq e due loggiati al piano primo di 76,61 mq. Con l'immobile è compresa la quota di comproprietà in ragione di legge sulle parti condominiali del fabbricato ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, fra cui in particolare il passo a comune e vano contatori rappresentato al Catasto Fabbricati di Prato come bene comune non censibile nel foglio 105 particella 61 sub.519, e l'impianto di fitodepurazione rappresentato nel foglio 105 dal mappale 61 sub. 511 (bene comune ai subalterni 516, 517 e 518).

**Stato di manutenzione:** Lo stato di manutenzione è buono tenuto conto anche della recente ristrutturazione come meglio descritto nel paragrafo sulla conformità edilizia.

**Impianti:** Gli impianti anche come desunti dall'agibilità sono a norma, la caldaia è alloggiata in un vano nel loggiato.

**Presenza di amianto/rifiuti speciali:** Non sono stati rilevati né amianto né rifiuti speciali.

**Attività d'impresa (se presente):** Non presente.

## 7. Aggiornamento Catastale (se necessario)

Non sono necessarie variazioni catastali.

**Tuttavia**, è doveroso segnalare una anomalia riscontrata: le recinzioni non sono correttamente posizionate. Allo stato attuale, il catasto riflette correttamente la proprietà legale del terreno, anche se la situazione di fatto (le recinzioni) è difforme. Esistono due porzioni di terreno di proprietà che si trova all'esterno delle recinzioni e di fatto è unita alla proprietà dei vicini. Uscendo dall'abitazione a sinistra si dovrebbe avere la recinzione spostata di circa 1 metro all'esterno e più avanti a destra la particella è tagliata ad angolo retto e la recinzione fa una ampia curva. Si ritiene che il catasto sia comunque corretto in aggiunta le stesse planimetrie catastali sono allegate all'atto di compravendita e lo stesso taglio delle particelle è rappresentato in alcune planimetrie edilizie sebbene non sia il tema della pratica edilizia. Una strada per sistemare la situazione potrebbe essere la vendita delle porzioni di particella ai vicini e quindi redarre una nuova planimetria catastale da allegare all'atto. La presentazione di un nuovo tipo mappale ha il costo di circa € **2.500** tale cifra verrà detratta dal valore dell'immobile.



## 8. Destinazione Urbanistica

Secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente, l'immobile ricade in zona E con la seguente destinazione d'uso:

UTOE	8
Disciplina dei suoli	rurale
Zone omogenee	E
Aree di tutela degli edifici di valore	C2
Paesaggi rurali	PR.7
Ambiti rurali	AR.3
Tipo intervento	E3.

## 9. Regolarità Edilizia e Urbanistica e Agibilità

**Titoli abilitativi:** L'immobile è di remota costruzione, ante 67, è presente nelle foto aeree del 1954. Successivamente è stato oggetto di frazionamento con PE-2857-2009, successivamente una SCIA 1200-2014 per modifiche interne, successivamente una SCIA 1727-2017 per modifiche interne, successivamente SCIA 1427-2020 per modifiche esterne. ■■■■■■■■■■■■

**Conformità:** L'immobile risulta conforme al titolo abilitativo.

**Sanabilità e costi:** Sono state riscontrate le seguenti difformità/abusi: nessuna.

**Agibilità:** È presente il certificato di agibilità/abitabilità numero 126-2021. ■■■■■■■■■■■■

## 10. Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L'A.P.E. è presente in atti, pratica 162-2021. La classe energetica è D. (Allegato 08)

## 11. Divisione in Lotti

Si ritiene che la vendita debba avvenire in un unico lotto.

## 12. Pignoramento pro Quota (NON applicabile)

**Comproprietà:** L'immobile non è pignorato pro quota.

## 13. Stato di Occupazione

L'immobile è **occupato da terzi** in forza di contratto di comodato gratuito, contratto ■■■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■■■ . Il contratto non appare essere opponibile alla procedura.

L'immobile è **occupato da terzi senza titolo opponibile**.

## 14. Vincoli ed Oneri

**Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:** Si precisa inoltre che gli scarichi vanno sia a confluire in un impianto di fitodepurazione, che è posto all'interno del terreno di proprietà ■■■■■■■■■■■■ , sia al depuratore collocato nella piccola area a comune con il sottostante appartamento di proprietà ■■■■■■■■■■■■ . Si precisa che a tal fine il resede annesso alla unità immobiliare oggetto di vendita è pertanto gravato da servitù di passaggio tubazioni di scarico a favore dell'appartamento di proprietà ■■■■■■■■■■■■ .

**Formalità che saranno cancellate:** Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che verranno cancellate con il decreto di trasferimento.





- European Valuation Standards 2025;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa VI edizione 2025 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive);
- "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2025;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.

**Caratteristiche Immobiliari:** di seguito la descrizione di alcuni parametri estimali.

-Data (DAT): è la data di compravendita del comparabile, il parametro aggiorna alla data di stima i prezzi dell'immobile di confronto.

-Lo stato di manutenzione (STM): Rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei pavimenti, dei serramenti esclusi gli impianti. Unità di misura: (scadente = 1; mediocre = 2; normale = 3; buono = 4; ottimo = 5) per l'immobile della presente perizia ad ogni livello corrisponde un valore di circa 15.000,00 euro, ovvero pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro.

-Livello di Piano (LIV): Caratteristica posizionale indica il piano a cui è situata l'unità immobiliare.

-Impianto di condizionamento (IDC): Rappresenta la presenza o meno dell'impianto stesso. Unità di misura: (assente = 0; parziale = 2; presente = 3) per gli immobili della presente perizia ad ogni livello corrisponde un valore di circa 2.000,00 euro.

-Funzionalità e distribuzione degli spazi interni (FUI): la caratteristica rappresenta il dimensionamento dei vani principali ed accessori, la loro distribuzione razionale e la qualità dei collegamenti orizzontali e verticali. Unità di misura: (minimo = 1; medio = 2; massimo = 3), questa è una caratteristica qualitativa e il suo valore non è altro che la soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA, il suo valore è posto inizialmente pari a 2 nella matrice dei coefficienti. In questa valutazione in particolare il FUI è stato utilizzato per tenere conto della differente dimensione degli immobili.

Tabella riassuntiva dei parametri adottati e degli indici mercantili o prezzi marginali assegnati all'immobile:

Tabella:

caratteristica	acr	quantità	unità di misura	indice mercantile - prezzo marginale
Data	DAT	10/02/2025	mese	0,02/12
Stato di manutenzione	STM	4	1=min; 5=max	15.000 per livello
livello di piano	LTM	1	n piano	-0,005
Impianto di condizionamento	IDC	0	0=assente; 1=parz; 2=pres	€ 1.730,19
Funzionalità e distribuzione spazi interni	FUI	2	1=min; 2=med; 3=max	n/a

°°○°°

Vincoli determinati: vedi il paragrafo relativo ai vincoli e quello relativo alle servitù.

°°○°°

**Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (HBU):** Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (HBU – highest and best use).



La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni: - Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico) - Legalmente consentire (vincolo giuridico) - Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio) - Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico).

La destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale a causa di vincoli urbanistici sovraordinati.

°°°°

**Limiti e Assunzioni:** Il saggio medio annuo è stato rilevato da indagine di mercato, negli ultimi anni si è registrata un aumento dei prezzi degli immobili residenziali di circa il 2% annuo. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dai pubblici uffici oltre che dagli studi notarili contattati; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata agli elementi reperiti e messi a disposizione al perito, trattandosi di compravendite effettive i dati sono difficilmente contestabili.

Una particolare assunzione è stata effettuata per tenere in conto della differente dimensione dei comparabili, i comparabili di dimensioni molto differenti sono stati riparametrati. La zona è con scarsi abitati e questo ha reso difficile trovare dei comparabili tutti con dimensioni analoghe.

Per i comparabili sono stati analizzati sia le categorie A2 che le categorie A7 essendo queste per la zona molto simili.

Non vi sono altre particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

°°°°

### Scheda del segmento di mercato:

Localizzazione: Comune di Prato, frazione di Paperino, Via della Torre armata 51/2.

-Posizione: Centrale Semi-centrale Periferica ben collegata Periferica Isolata

-Conformazione prevalente del contesto urbano: Residenziale Terziaria Industriale Agricola Mista

-Servizi e infrastrutture primarie: Assente Carente Normale Buona Ottima

-Mezzi di Collegamento urbani e viabilità: Assente Carente Normale Buona Ottima

-Note Aggiuntive: Strutture Amm.ve Strutture Sanitarie Strutture Sportive Strutture Ricreative Strutture Scolastiche Attività commerciali Mezzi Pubb. Inter. Autostrada Strade grande Comunicaz.

-Fattori Negativi: Complessi Industriali Inquinamento Atmosf. Linee elettriche aeree Antenne Rip. Inquinamento elettromagnetico Cantieri Permanenti Aereoporto Strada molto trafficata Inquinamento Acustico/visivo

-Tipologia Immobiliare e edilizia: Seminuovo Nuovo Usato Ristrutturato Da Ristrutturare Condominio Appartamento Loft Attico Abitazione Indip. Villa o Villino Villetta a Schiera Fabbricato Unifamiliare Colonica

- Tipologia Costruttiva: Popolare Civile/Medio Signorile

-Dimensione: Piccola Media Grande

-Forma di mercato: Concorrenza Monopolistica Oligopolio Monopolio Monopolio Bilaterale Concorrenza Perfetta

-Rapporti Mercantili: Rapporti Superficiali terrazzi = 0,25; posto auto/moto = 0,50; terreno = 0,10

-Livello del Prezzo: Prezzo medio min.: €/mq 1200,00 Prezzo medio mass.: €/mq 2.500,00

Mercato: Espansione ContraZIONE Recessione Recupero.

°°°°



### Scelta del metodo di stima:

Il metodo di stima utilizzato è il MCA. Il metodo del confronto di mercato MCA è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

### Superficie lorda dei beni (SEL superficie lorda esterna):

Di seguito la tabella con le superfici e i relativi rapporti mercantili.

Le misure sono state rilevate in loco (rilievo di tutti i vani), dopodiché sono stati riscontrati i grafici delle pratiche edilizie e calcolate le superfici.

Via della Torre armata 51 cat	superficie lorda mq	note	indice	superficie commerciale
Abitazione sub 1 A/7	57,673		1,00	57,673 m2
Logge	78,1422		0.3-0.1	12,91 m2
Resede/giardino	229		0,01-0,1	12,7 m2
posto auto coperto	0		0,25	0 m2

### Considerazioni generali:

Il complesso edilizio, di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia, è in posizione periferica nella frazione di Paperino, gli immobili residenziali comparabili sono stati trovati a fatica. Per gli immobili residenziali il numero di compravendite in zona è molto basso, sintomo che nella frazione gli immobili vengono tenuti in proprietà per tempi più lunghi della media. A dimostrazione di questo fatto sono stati trovati dal sottoscritto un numero molto elevato di divisioni e successioni che non possono essere tenute in conto per la stima.

Inoltre i comparabili sono stati individuati sia nella categoria A/7 che nella categoria A/2 in quanto l'immobile oggetto di stima può appartenere a entrambe le categorie soprattutto per la sua collocazione all'interno di un condominio.

Sono stati individuati tre immobili comparabili per il residenziale:



### Comparabile A:

<b>Comparabile A</b>	rif 01	
descrizione	Comune di Prato, frazione San Giorgio a Colonica. Appartamento per civile abitazione disposto su tre piani fuori terra, collegati tra loro mediante scala interna; piano terra, piano primo e secondo mansardato, con resede tergaie di mq 110 ,alcuni locali deposito. ristrutturato 2022	
destinazione	Abitazione	
Abitazione	254.4	m2
cantina soffitta	110.5	m2
Terrazzi	15.6	m2
Resede/giardino	1321	m2
posto auto	42.1	m2
stato di manutenzione	3	
livello di piano	n/a	
servizi igenici	n/a	
fonte dato	Compravendita	
provenienza	Stimatrix	
data	12/12/2022	
definizione prezzo	€ 400,000.00	



°°O°°

### Comparabile B:

<b>Comparabile B</b>	rif02	
descrizione	Comune di Prato, frazione Paperino. Appartamento per civile al secondo piano, con terrazza coperta; Ristrutturato 2000	
destinazione	Abitazione	
Abitazione	71	m2
cantina soffitta		m2
Terrazzi	9.1	m2
Resede/giardino		m2
posto auto	17	m2
stato di manutenzione	3	
livello di piano	n/a	
servizi igenici	n/a	
fonte dato	Compravendita Capodarca	
provenienza	Stimatrix	
data	5/7/2022	
definizione prezzo	€ 185,000.00	



°°O°°

### Comparabile C:

<b>Comparabile B</b>	rif02	
descrizione	Comune di Prato, frazione Paperino. Appartamento per civile al secondo piano, con terrazza coperta; Ristrutturato 2000	
destinazione	Abitazione	
Abitazione	71	m2
cantina soffitta		m2
Terrazzi	9.1	m2
Resede/giardino		m2
posto auto	17	m2
stato di manutenzione	3	
livello di piano	n/a	
servizi igenici	n/a	
fonte dato	Compravendita Capodarca	
provenienza	Stimatrix	
data	5/7/2022	
definizione prezzo	€ 185,000.00	



°°O°°



**Tabella dei dati residenziale:**

Tabella dei dati	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Obbiettivo
Prezzo totale	€ 400.000,00	€ 185.000,00	€ 220.000,00	-
Data DAT	12/12/2022	07/05/2022	31/03/2023	10/02/2025
Abitazione	254,4	71	78,4	57,673
cantina soffitta	110,5	0	0	0
Terrazzi	15,6	0	29,6	77,3761
Resede/giardino	1321	0	25,7	229
posto auto	42,1	17	20	0
Stato di manutenzione STM	3	3	2	4
livello di piano LTM	n/a	n/a	n/a	n/a
Impianto di condizionamento IDC	0	0	0	0
Funzionalità e distribuzione spazi interni FUI	1	2	2	2

°°O°°

**Data:**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Saggio medio annuale = -2%, Saggio medio mensile -2%/12 = -0,1666 % = - 0,001666. Prezzo marginale della data mensile = Prezzo\*-0,001666.

**Ricerca prezzo marginale superficie:**

La formula che determina il prezzo marginale della superficie principale è:

$$\frac{P_1}{S_1 + \sum_{i=1}^k \pi_i \cdot S_i}$$

P1=prezzo marginale P=prezzo

S1=sup.principale  $\pi$ =indice mercantile

Si=sup.secondarie s=rapporto di posizione

**Tabella di valutazione del MCA:**

per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento in € al prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (subject) e l'immobile di confronto (A, B...).

Residenziale:



Prezzo e caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento
Prezzo totale		€ 400,000.00		€ 185,000.00		€ 220,000.00
Data DAT	26 mesi	-€ 17,333.33	32 mesi	-€ 21,333.33	22 mesi	-€ 8,066.67
Abitazione	58-254	-€ 254,120.00	58-71	-€ 31,012.52	58-78	-€ 46,354.99
cantina soffitta	0-110	-€ 20,898.92	0-0	€ 0.00	0-0	0
Terrazzi	15-77	€ 20,197.05	0-77	€ 45,460.08	29-77	€ 27,140.60
Resede/giardino	229-1321	-€ 21,158.69	229-0	€ 29,553.46	229-25	€ 28,324.69
posto auto	0-42	-€ 27,191.11	0-17	-€ 19,779.87	0-20	-€ 22,364.54
Stato di manutenzione						
STM	4->3	-€ 15,000.00	4->3	-€ 15,000.00	4->2	-€ 30,000.00
livello di piano LTM	n/a		n/a		n/a	
Impianto di condizionamento IDC	0->0	€ 0.00	0->0	€ 0.00	0->0	€ 0.00
Funzionalità e distribuzione spazi interni						
FUI	2->1	€ 109,367.26	2=2	€ 0.00	2=2	€ 0.00
<b>Prezzo Corretto</b>		<b>€ 173,862.26</b>		<b>€ 172,887.82</b>		<b>€ 168,679.10</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, normalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

Analisi della divergenza percentuale assoluta:

Residenziale:

$$d\% = (P_{max} - P_{min}) * 100 / P_{min} = 3,07\% < 5\%$$

la percentuale di scarto è pari alle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative. Come abbiamo più sopra accennato è possibile ricavare il prezzo marginale del FUI, Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra I prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione. La soluzione del sistema di stima conduce al valore del subject, gli importi calcolati sono posti alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti.

**Valore immobiliare:**

la soluzione del sistema di stima conduce al valore dell'immobile:

Valore immobiliare compreso detrazioni: **169.000,00 €**

Prato, 08/11/2025

**L'Esperto Stimatore** (Ing. Alessandro Adilardi)

