

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare: n°91/2025

Giudice dell'esecuzione :

Contro

Promosso da :

Udienza in data **26/03/2026 ore 12.30.**

C.T.U. Geom. Silvio Santarelli.

Data del sopralluogo ore .

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA:

Il sottoscritto Geom. Silvio Santarelli iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Prato al n. 246 con studio in Prato, Via C. Livi nc. 4, in data 16/12/2025 ha accettato l'incarico nella sua qualità C.T.U., a seguito di conferimento da parte del Giudice dell'esecuzione in data 13/12/2025, 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;**



Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

2) ove non presente 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 informazione 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 indispensabile 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



Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

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, 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 di 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



Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento dei rifiuti speciali;

7) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore precedente 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 G.E., 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 commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché 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



Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

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 dell'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 della APE dandone atto nella sua 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 giudizio di indivisibilità



Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

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 risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, (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,



Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

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, pignoramento e altre formalità pregiudizievoli, quale sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difformità 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 e 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



Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

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).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 22/12/2025 il sottoscritto inviava Raccomandata A.R. di comunicazione di inizio operazioni peritali, ai Debitori, previsto per il giorno 9 Gennaio 2026 alle ore 11.00, presso l'unità immobiliare oggetto di stima.

Nella data di inizio operazioni e successivamente, il sottoscritto esaminava attentamente l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale prodotta, effettuava le ricerche necessarie presso l'Agenzia del Territorio di Prato, l'Agenzia delle Entrate e presso i competenti Uffici Tecnici, al fine di procurarsi gli elementi necessari per assolvere l'incarico conferitole.

In possesso delle necessarie documentazioni, eseguito il sopralluogo generale in data 9 Gennaio, alla presenza del sottoscritto, del custode dell'istituto ISVEG, dell'esecutata e la figlia....., verificato lo stato di fatto del bene da valutare e svolto indagini di mercato per dare ad esso il giusto valore, il sottoscritto era in grado di rassegnare la presente relazione di stima.



Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

1° QUESITO

A seguito della consultazione della documentazione prodotta, Relazione Notarile redatta dal Notaio, il sottoscritto ha provveduto a reperire i seguenti documenti:

- atti di provenienza ultraventennale;
- planimetrie catastali;
- visura catastale delle unità immobiliari;
- estratto di mappa.

I diritti sul bene immobile oggetto di esecuzione risulta pervenuto al soggetto esecutato, nei passaggi riscontrati nel ventennio, in virtù dei seguenti titoli:

.....per l'intera quota della piena proprietà in forza di atto di acquisto come segue:

per quanto concerne l'intera proprietà di casa tipo terra-tetto per civile abitazione per atto di compravendita ai rogiti del Notaio di Prato in data , repertorio n., trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato il al numero di Registro Particolare, dai signori

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultati dalla documentazione ed allo stato dei luoghi. Non si rileva documentazione mancante.

2° QUESITO

A seguito della richiesta inviata il all'Anagrafe del Comune di Prato e protocollata nella stessa data al n°..... P.G., l'ufficio Anagrafe il mi ha rilasciato il certificato contestuale di famiglia, stato di famiglia dove certifica:



Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

**Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE
RESIDENTE**

Cognome

Nome

Risulta nata il in Prato (FI)

Atto N. 435 parte 1 serie A - anno - Comune di PRATO (FI)

(C.F.)

Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome

Nome

nata il in PRATO (FI)

Atto N. 435 parte 1 serie A - anno - Comune di PRATO (FI)

(C.F.)

Cognome

Nome

nata il in PRATO (PO)

Atto N. 760 parte 1 serie A - anno - Comune di PRATO (PO)

(C.F.)

Risulta iscritta all'indirizzo:

VIA GIOVANNI PIERACCIOLI N. 53 - Lettera: 2

Comune PRATO (PO).

Si precisa che al momento dell'acquisto dell'unità immobiliare, oggetto della presente, la signora era di stato libero e pertanto lo stesso risulta un bene personale.

3° QUESITO

Alla data del 02/03/2026, il bene immobile in esame e le sue pertinenze, è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Prato:



- **Iscrizione n.....** di Registro Particolare del, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore “.....” con sede in Prato per €. di cui €. di capitale e contro la signora, gravante la piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato **Foglio .. Particella ... subalterno** A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data ai nn. di rettifica (Rinnovazione).

Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio del repertorio n..... ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato in data al numero generale e al numero particolare a favore di “.....” con sede in Prato, per capitale di e oltre a interessi e spese per una somma complessiva di €, durata .. anni, a carico di ..., gravante la piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato **Foglio Particella ... subalterno** Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l’ufficio del registro di Prato il al numero generale e al numero particolare ... ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- **Verbale di Pignoramento** del ... repertorio **n. ...** e trascritto presso gli uffici Pubblicità Immobiliare di Prato in data al numero generale e al numero particolare ..., a favore di “.....” con sede in e contro la signora per la piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato **Foglio .. Particella .. subalterno**



Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

4° QUESITO

Dati Catastali

All'agenzia del Territorio di Prato, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, il bene immobile (casa tipo terra – tetto e resede tergale) risulta identificato

– **casa per civile abitazione e resede tergale** posti in:

- Comune: **PRATO**
- Via: **Giovanni Pieraccioli n°53/2**
- Casa e resede tergale **Foglio di mappa ...** Particella .. subalterno ..., Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**, superficie catastale mq 84, superficie catastale totale escluso aree scoperte 83 mq, Rendita Catastale **Euro 348,61**, via Giovanni Pieraccioli n°53/2, Piano Terra e Primo.

5° QUESITO

Individuazione immobili

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dall'intera quota di proprietà della signora

Trattasi di casa tipo terra tetto e resede tergale ad uso civile abitazione e resede tergale in Comune di Prato via Giovanni Pieraccioli n°53/2.

Più precisamente sono oggetto di pignoramento i seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO (Diritti e oneri reali: proprietà 1/1)

Piena proprietà di casa per civile abitazione e resede tergale facente parte di una schiera di abitazioni che si sviluppano su due piani fuori terra, e precisamente:

– **Casa tipo terra tetto per civile abitazione e resede tergale** posti in:

- Comune: **PRATO**
- Via : **Giovanni Pieraccioli n°53/2**



Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

così composto:

- la casa è la seconda a sinistra per chi entra nella corte a comune e guarda la facciata principale e si sviluppa su due piani fuori terra il tutto collegati tra loro con scala interna esclusiva ed è composta da un ampio vano soggiorno-cucina e piccolo resede tergale al Piano Terra; da camera, guardaroba, disimpegno e servizio igienico al Piano Primo; locale sottotetto con accesso da scala retrattile.

Confini: altra proprietà, corte a Comune, salvo se altri.

6° QUESITO

Descrizione dei beni

Trattasi di casa per civile abitazione e resede tergale facente parte di una schiera di terra tetti che si sviluppano su due piani fuori terra.

Detta casa è posta nel Comune **PRATO** in **via Giovanni Pieraccioni n°53/2**.

La zona in cui sorge il fabbricato è nel centro della località di Galciana davanti alla Chiesa e vicino ad altri servizi.

La casa è la seconda a sinistra per chi entra nella corte a comune e guarda la facciata principale e si sviluppa su due piani fuori terra il tutto collegati tra loro con scala interna esclusiva ed è composta da un ampio vano soggiorno-cucina e piccolo resede tergale al Piano Terra; da camera, guardaroba, disimpegno e servizio igienico al Piano Primo; locale sottotetto con accesso da scala retrattile.



Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

La casa oggetto di stima presenta struttura portante in pietra e mattoni, solai a volta a faccia vista al Piano Terra e intonacate al Piano Primo, la copertura dell'edificio a due falde.

Le tramezzature interne sono eseguite in muratura ordinaria, intonacate a civile e tinteggiate di colore giallo al Piano Terra; colore chiaro al Piano Primo.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Pavimenti e rivestimenti: l'abitazione risulta rifinita con i seguenti materiali:

monocottura: pavimento e rivestimenti di tutta la casa;

cotto: rivestimento della scala

Infissi e porte: Le finestre dell'abitazione sono in legno vetro singolo nel bagno e in pessimo stato di manutenzione, legno con vetro camera soggiorno e camera matrimoniale, alluminio porta cucina e finestra del guardaroba, provviste di persiane in alluminio. La porta d'ingresso è blindata con pannello in legno.

Impianti: Gli impianti presenti nell'abitazione sono idrico, elettrico, termico, e igienico sanitario, con un servizio igienico composto da doccia, w.c., bidet e lavandino.

L'impianto di riscaldamento insieme a quello d'acqua calda sanitaria, è di tipo autonomo collegato alla caldaia alimentata a gas metano. L'impianto termico genera calore mediante l'installazione di radiatori in alluminio.

Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti ad eccezione quello di riscaldamento perché la caldaia era in blocco.

Stato di conservazione e manutenzione



Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta sulle pareti del Piano Terra umidità di risalita, nel solaio al Piano Primo si intravedano delle infiltrazioni provenienti dal tetto nel disimpegno e nel servizio igienico, presenza di condensa su alcune pareti, le opere di finitura del tipo sufficiente e si trova attualmente in mediocre stato di manutenzione.

Pertanto ritengo che lo stato di manutenzione della casa oggetto di stima è mediocre.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLA CASA

La superficie complessiva al netto delle murature è così determinata:

– **Abitazione: mq. 72,56**

e precisamente, le superfici di calpestio al netto delle murature:

Piano Terra

– cucina – soggiorno : mq. 33,83

Piano Primo

– disimpegno: mq. 4,80

– servizio igienico: mq. 7,43

– camera: mq. 18,07

– guardaroba: mq. 8,43

L'altezza media netta utile al piano della casa è di ml. 3,45 al Piano Terra e di ml. 3,33 al Piano Primo.

– **Resede privato tergaie: mq. 3,92**

Superficie commerciale

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile si ottiene considerando la superficie utile lorda ottenuta dalla superficie netta



Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

maggiorata dall'incidenza delle murature, sia esterne che interne e moltiplicata per il coefficiente di riferimento che varia in base alla destinazione.

Casa:

Superficie utile lorda mq. $82,81 \times 1,00 =$ mq. 82,81

Superficie Commerciale: mq. 82,81

Resede privato:

Superficie utile lorda mq. $3,92 \times 0,10 =$ mq. 0,39

Superficie Commerciale: mq. 0,39

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ. 83,20

7° QUESITO

L'abitazione risulta regolarmente accatastata e la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale perché ci sono delle inesattezze grafiche e più precisamente il resede tergo è più piccolo, la partenza e l'arrivo della scala non rappresentata correttamente, non sono rappresentate le mazzette nel disimpegno notte, la botola per accesso al sottotetto e il sottotetto adibito a soffitta. L'aggiudicatario dovrà ripresentare una nuova planimetria catastale e nella valutazione lo scrivente terrà conto delle spese da sostenere.

8° QUESITO

La porzione dell'edificio nel Piano Operativo vigente ricade: UTOE 5, zone omogenee "B", Paesaggi urbani TSM.2 e Tipo intervento E3.

9° QUESITO

L'edificio immobiliare, di cui è porzione il bene oggetto di stima è stato costruito in data antecedente al primo Settembre 1967.

- D.I.A.E. n°39229 P.G. del 07/06/2000 (Busta n°1623/2000);



Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

- Denuncia di Cambio di Titolarità n°**69440 P.G. del 11/10/2000**;
- D.I.A.E. a Variante n°**69441 P.G. del 11/10/2000** (P.E. 2760/2000);
- Variante in Corso d’Opera ai sensi dell’Art.39 L.R. n°52 n°**72229 P.G. dell’20/11/2003**.

L’unità immobiliare è priva di ABITABILITA’.

A seguito della visione e verifica dei sopra citati atti abilitanti e tramite il riscontro con il rilievo metrico effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

PIANO TERRA

- la porta d’accesso al resede sul lato sinistro è al filo muro;
- Il resede tergale è disegnato in maniera errata infatti risulta più piccolo ed è confinato con materiale plastico che funge anche da copertura dello stesso;
- La scala è disegnata non correttamente all’inizio e dove sbarca;

PIANO PRIMO

- Non è riportata la porta con le relative mazzette dopo lo sbarco della scala;
- Il muro divisorio del vano guardaroba e disimpegno è traslato di cm 10;
- Nel servizio igienico è stato realizzato uno scalino;
- Non è stata riportata la botola d’accesso al sottotetto;
- Non è stato rappresentato graficamente il sottotetto.

Per sanare tale difformità occorre presentare:

- Per lo scalino nel bagno bisogna presentare al Comune di Prato una pratica in bollo **“Applicazione Sanzione Amministrativa per opere in difformità alla Licenza Edilizia e non demolibili”** pagando poi una Sanzione di circa € 1.000,00;



Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

- Per le altre difformità riscontrate invece bisogna presentare una SCIA in Sanatoria pagando una Sanzione minima di € 1238,00 oltre € 70,00 diritti di segreteria;
- Redazione di nuova planimetria catastale € 70,00 diritti di segreteria;
- Spese tecniche da sostenere per le tre pratiche € 4.000,00 oltre accessori.

In conclusioni le spese totale per rendere l'immobile conforme alle normative vigenti compreso le Sanzioni amministrativi (**potrebbero variare a secondo il periodo che sono presentate**), diritti, oneri professionali è pari a € 6.394,00 oltre oneri accessori.

Per quanto riguarda la chiusura del resede tercale, tale opera, non sanabile dovrà essere demolita e il suo costo si aggira intorno a € 2.000,00 oltre accessori.

Pertanto alla luce di quanto esposto, i beni risultano commerciabili ma non conformi con gli atti autorizzativi depositati presso gli uffici competenti.

10° QUESITO

Per l'unità immobiliare con destinazione residenziale risulta sprovvista di A.P.E.

11° QUESITO

Il bene può essere venduto esclusivamente in un unico lotto.

12° QUESITO

Il bene immobile è pignorato per l'intera quota.

13° QUESITO

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava essere occupato dall'esecutato.



Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

Alle due distinte interrogazioni eseguite presso l’Agenzia delle Entrate di Prato, del 16/12/2025 prot. n. 97391 e successivo sollecito del 03/02/2026, prot. n. 7536, ad oggi, non è pervenuta risposta in merito all’esistenza di un contratto di locazione ad uso abitativo.

14° QUESITO

Sui beni oggetto di stima non sussistono vincoli di alcun tipo, artistici, storici o di altro genere oltre alle trascrizioni riportate in atti.

Sono a cura e spese della procedura le cancellazioni delle formalità sopra riportate.

15° QUESITO

Il bene oggetto di stima è una casa per civile abitazione tipo terra tetto e pertanto non esiste condominio.

16° QUESITO

Sui beni oggetto di stima non sussistono diritti demaniali o usi civici.

17° QUESITO

Il metodo di confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare. L’immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell’immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Successivamente alla rilevazione e alla verifica dei dati immobiliari in base alla definizione del valore di mercato, si selezionano uno o più immobili di confronto.



Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

Per la valutazione degli elementi che concorrono alla determinazione dei diversi parametri di stima vengono resi in esame i seguenti aspetti: zona di ubicazione, l'esposizione e la panoramicità, la vicinanza alle infrastrutture e servizi territoriali, la vicinanza al centro cittadino e alle eventuali zone industriali e l'effettiva appetibilità mercato del bene.

Inoltre viene preso in considerazione anche il valore riportato nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" della Agenzia delle Entrate Anno 2025 semestre 1; tenendo conto la zona dove è ubicato l'immobile, le consistenze e le situazioni urbanistiche, l'accessibilità e la viabilità, la tipologia, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

A fine di accertare il più probabile "valore di mercato" del bene oggetto di stima, il sottoscritto determina in € 1.700,00 al mq. il valore unitario dell'abitazione, da cui il più probabile valore di mercato è il seguente:

VALORE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO costituito da casa per civile abitazione e più precisamente la seconda a sinistra per chi entra nella corte a comune e guarda la facciata principale e si sviluppa su due piani fuori terra il tutto collegati tra loro con scala interna esclusiva ed è composta da un ampio vano soggiorno-cucina e piccolo resede tergale al Piano Terra; da camera, guardaroba, disimpegno e servizio igienico al Piano Primo; locale sottotetto con accesso da scala retrattile, posta nel Comune Prato via Giovanni Pieraccioni n°53/2.

mq. 83,20 (Superficie Commerciale come sopra calcolata) x €. 1.700,00 =
€. 141.440,00 =



Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

€. 141.440,00 x 0,90 = €. 127.296,00 =

Si applica l'abbattimento del 10 % a garanzia di eventuali vizi occulti.

€. 127.296,00 - € 6.394,00 costo pratiche e sanzioni - € 2.000,00 ripristino
resede tergale = €. 118.902,00=

Infine, considerato che il soggetto esecutato risulta essere pieno proprietario
dei beni oggetto di stima, si determina in

EURO 120.000,00=

(centoventimila-00)

il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, con arrotondamento per
eccesso.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato, lì 02/03/2026

Il CTU: Geometra Silvio Santarelli

Via Carlo Livi n. 4 – 59100 Prato

Cell. 348/3364724

Email: studiogsb@tiscalinet.it

Posta certificata: silvio.santarelli@geopec.it

ELENCO ALLEGATI:

- A - Visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa;
- B - Atto di provenienza;
- C - Atti abilitativi;
- D - Visure presso Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- E - Notifiche del sopralluogo;



Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

F - Documentazione fotografica;

G- Stato di famiglia;

H- Descrizione del bene;

I - Valori Agenzia Entrate;

