

TRIBUNALE DI PRATO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione n°: **93/2024 R.G. Es.** Giudice E.: **Dott. Enrico Capanna**

Nomina: **6 dicembre 2024** – Prossima Udienza: **27 marzo 2025**

Promossa da:

PRISMA SPV S.r.l.

Contro:



Perizia estimativa



Immobile in PRATO, via del Sabotino, 23 – Località “Narnali”

LOTTO UNICO

L'Esperto Estimatore
(Geom. Giacomo Gacci)

Prato, 28 febbraio 2025

SOMMARIO

A. Quesito.....	3
B. Inizio delle operazioni peritali e sopralluoghi.....	4
C. Risposta ai quesiti.....	5
C.1. 1° Quesito.....	5
C.2. 2° Quesito, 3° Quesito e 21° Quesito.....	5
C.2.1. Descrizione generale dell'immobile.....	6
C.2.2. Caratteristiche interne ed esterne dell'immobile.....	7
C.2.3. Rappresentazione catastale dell'immobile.....	8
C.2.4. Proprietà e provenienze.....	8
C.2.5. Situazione impiantistica.....	8
C.2.6. Caratteristiche della zona.....	9
C.3. 4° Quesito.....	10
C.4. 5° Quesito.....	10
C.5. 6° Quesito.....	10
C.6. 7° Quesito e 8° quesito.....	11
C.7. 9° Quesito e 10° Quesito.....	11
C.7.1. Stato occupazione dell'immobile.....	12
C.7.2. Verifica congruità canone di locazione.....	12
C.7.2.1. Determinazione del "giusto prezzo" con i dati provenienti dalle banche dati immobiliari..	12
C.7.2.2. Determinazione del "giusto prezzo" con comparabili dinamici.....	13
C.7.2.3. Conclusioni.....	13
C.8. 11° Quesito.....	14
C.8.1. Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile.....	14
C.8.2. Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile.....	14
C.8.3. Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali.....	14
C.8.4. Altre informazioni sul bene oggetto di pignoramento.....	14
C.9. 12° Quesito.....	15
C.10. 13° Quesito.....	15
C.10.1. Condizioni del mercato immobiliare.....	15
C.10.2. Criterio di stima.....	16
D. Valore dell'immobile.....	19
E. Formazione del LOTTO UNICO con confini e dati catastali.....	20

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, PEO g.gacci@tekplan.it, PEC giacomo.gacci@geopec.it, in data 13 dicembre 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; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non 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; verificare, sulla base degli atti di provenienza (provvedendo ad acquisirli, ove non presenti agli atti), la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultravventennale;
- 2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale);
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provveda altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.

Acquisire altresì 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;

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

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

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

- le iscrizioni;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- le difformità urbanistico-catastali.

12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (il cui importo dovrà essere segnalato ma non detratto dal valore del bene), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge 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); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sino al completamento dell'incarico);

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, gli atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultraventennale, certificato storico di residenza dell'esecutato, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, delle iscrizioni e trascrizioni per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, e lo stato occupazionale, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;

21) provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;

22) il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso o verosimilmente qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.

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 del bene in oggetto, in data 17 dicembre 2024 comunicavo al creditore procedente, a mezzo PEC, e agli esecutati, a mezzo raccomandata A.R., l'inizio delle operazioni tecniche sul posto per il successivo 14 gennaio 2025 alle ore 9,00.

Successivamente, il giorno 8 gennaio 2025, avendo riscontrato problemi di notifica della data di inizio delle operazioni peritale agli esecutati, inviavo una richiesta all'Is.Ve.G. di Prato, per spostare la stessa, che, come ci veniva risposta il giorno 15 gennaio 2025, veniva postergata al 24 gennaio 2025 alle ore 14,00.

Il nuovo giorno prefissato, non è stato possibile procedere con le operazioni in quanto gli esecutati non erano presenti. Pertanto, si è proceduto a lasciare un avviso affisso alla porta d'ingresso, in cui si richiedeva alla proprietà di contattare l'Is.Ve.G. per fissare una nuova data. Non avendo ricevuto alcuna chiamata, si è reso necessario programmare un nuovo sopralluogo, coordinandoci con il custode giudiziario, per garantire il corretto svolgimento delle operazioni.

Il sopralluogo è stato quindi effettuato in data 13 febbraio 2025 alle ore 9,45, alla presenza del custode giudiziario e del fabbro che ha provveduto all'apertura forzata dell'immobile nel rispetto delle disposizioni della procedura esecutiva. Completata l'operazione di accesso, sono stati eseguiti i necessari rilievi metrici e fotografici, consentendo così di adempiere al mandato ricevuto. (vedi verbali di accesso, lettera e notifiche PEC – 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; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non 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; verificare, sulla base degli atti di provenienza (provvedendo ad acquisirli, ove non presenti agli atti), la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultravventennale

Fra la documentazione agli atti è presente un certificato notarile, in sostituzione del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n° 302/1998, riferito all'immobile di cui alla procedura, sito nel Comune di Prato, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel Foglio n° 34, particella 1811, subalterno 501 (categoria A/2), effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; pertanto la documentazione risulta completa e idonea.

La relazione dettagliata sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà esposta nel prosieguo (nel paragrafo C.8 dedicato al quesito n° 11), mentre il certificato di destinazione urbanistica non risulta necessario trattandosi di un'UIU in categoria A/2; non emergono pertanto atti mancanti o inidonei.

Comunque non risultava fra la documentazione in atti il titolo di provenienza della proprietà, che pertanto è stato acquisito presso gli uffici competenti e allegato alla presente alla lettera "E".

C.2. 2° QUESITO, 3° QUESITO E 21° QUESITO.

descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie

(calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

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

C.2.1. Descrizione generale dell'immobile

Trattasi del diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) di **unità immobiliare ad uso residenziale**, posta nel Comune di Prato, località "Narnali", via del Sabotino, 23, all'interno di un più ampio fabbricato di tipo condominiale, elevato su tre piani fuori terra, oltre piano sottotetto e composto complessivamente da cinque unità abitative. L'accesso all'unità immobiliare avviene da porta posta a sinistra per chi giunge al piano dal vano scala comune, non dotato di ascensore (interno 4); essa è collocata al piano secondo e sottotetto e risulta composta da ampio ingresso/disimpegno, soggiorno, cucinotto, sala pranzo e camera da letto, oltre servizio igienico e ripostiglio. Completa la consistenza un balcone – in parte coperto con una tettoia in struttura metallica e lastre in polycarbonato alveolato – posto sul retro della costruzione, dal quale si accede a un ulteriore ripostiglio, nonché una soffitta al piano sovrastante raggiungibile mediante botola con scala retrattile situata all'interno del ripostiglio dell'alloggio.

Durante il sopralluogo, i locali si presentavano in condizioni igienico-sanitarie carenti, con presenza di accumuli di sporco e residui alimentari. Tali circostanze non incidono direttamente sulla possibilità di utilizzo dell'unità, ma rendono necessario un intervento di pulizia e sanificazione approfondito per ripristinare un adeguato stato di decoro. Inoltre, non è stato possibile accedere alla soffitta poiché il locale che ospita la botola (ripostiglio) risultava ingombro di materiali e oggetti, che hanno ostacolato di fatto il passaggio. Pertanto del locale sottotetto non è stato possibile verificare direttamente la consistenza, né lo stato generale e le finiture, né poter effettuare delle riprese fotografiche.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 117,00, così calcolata:

Destinazione	DIM 1 x DIM 2	Sup. lorda (mq)	Piano	Coefficiente		Superficie comm.le (mq)
ABITAZIONE	1,00 x 105,00	105,00	piano 2	1,00	=	105,00
ripostiglio esterno	1,00 x 2,70	2,70	piano 2	0,30	=	0,81
balcone	1,00 x 15,00	15,00	piano 2	0,25	=	3,75
soffitta	1,00 x 24,30	24,30	piano 3	0,30	=	7,29
(porzione con H>1,50 m)					arrotond.	0,15
		147,00			TOTALE	117,00

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 91,30, oltre superficie soffitta ispezionabile di circa mq 24,00 (misurata su planimetria catastale non potendo fare verifiche dirette per la sua richiamata inaccessibilità), come da tabella che segue:

Destinazione	Locale	Superficie utile (mq)	Piano
ABITAZIONE	Ingresso/disimpegno	15,20	piano secondo
	soggiorno	24,10	piano secondo
	cucina	7,70	piano secondo

	tinello	18,60	piano secondo
	disimpegno zona notte	1,20	piano secondo
	camera	14,80	piano secondo
	servizio igienico	3,80	piano secondo
	ripostiglio	3,95	piano secondo
	ripostiglio esterno	1,95	piano secondo
	TOTALE	91,30	

CONFINI: distacco da via del Sabotino, parti comuni, proprietà Amico/Morgillo o loro aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

È pertinenza dell'unità immobiliare sopra descritta 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.

C.2.2. Caratteristiche interne ed esterne dell'immobile

Il fabbricato è realizzato con metodo costruttivo tradizionale e finiture di tipo economico; struttura portante in muratura di laterizio, con solai in ferro e laterizio, ovvero copertura a falde con struttura portante in legno. Esso si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, mentre da un punto di vista statico non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale; si precisa che non è stato possibile verificare la condizione della copertura.

Le facciate del fabbricato sono rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiato con colorazione chiara e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione, mentre la copertura è rifinita in tegole laterizie.

Le caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- pavimenti interni: in laminato flottante effetto legno nei locali di abitazione, posato verosimilmente sul vecchio pavimento in ceramica; nel servizio igienico in ceramica commerciale;
- intonaci interni: civili tradizionali tinteggiati;
- porte interne: in legno di tipo commerciale;
- portoncino di accesso alla unità abitativa: in legno non blindato, in pessime condizioni;
- infissi esterni: in parte in alluminio e in parte in legno sempre con vetro monolastra; scuretti interni in legno, ove presenti, e persiane esterne in alluminio;
- i servizi igienici sono corredati di sanitari di porcellana di tipo commerciale e rivestimenti in ceramica.

L'unità abitativa ha le seguenti dotazioni impiantistiche:

- impianto elettrico: impianto sottotraccia allacciato alla pubblica fornitura Enel, in parte rimaneggiato con allacci e prese "volanti" a vista;
- impianto idrico-sanitario: produzione ACS con caldaia non funzionante a gas metano esterna;
- impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a gas metano non funzionante e radiatori in alluminio, ovvero termo arredo in bagno;
- impianto di raffrescamento/condizionamento: presente ma limitatamente alla sala pranzo, dove è installato uno split a parete interno con unità motocondensante esterna presumibilmente non funzionante;
- impianto citofonico/videocitofonico: presente impianto citofonico;
- impianto di allarme: non presente.

Il tutto come più e meglio visualizzato nella documentazione fotografica (allegato "B") e nella planimetria catastale di cui all'allegato "C".

C.2.3. Rappresentazione catastale dell'immobile

Da un punto di vista catastale l'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel **Foglio n° 34**, come segue (vedi visura e planimetria – allegato "D"):

⇒ **p.lla 1811/sub 501**: abitazione di tipo civile al **piano secondo**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani catastali, Superficie Catastale Totale mq 119, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 114, Rendita Catastale Euro 573,27; dati derivanti da variazione catastale per "DIVISIONE" del 5.02.2003, pratica n° 10552 (n° 524.1/2003); si precisa che la più vasta unità immobiliare originaria era contraddistinta dal sub 500.

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

- ✚ *che la ditta catastale corrisponde all'attuale proprietà, ovvero [REDACTED], proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;*
- ✚ *che la planimetria catastale della U.I. in parola corrisponde allo stato dei luoghi, ovvero è conforme a quelle deposita presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Prato, una volta effettuata la rimessa in pristino che sarà indicata nel paragrafo C.4 che segue;*
- ✚ *che la rappresentazione grafica della mappa catastale in riferimento alla particella n° 1811 del Foglio n° 34 è corretta e coerente ed essa, nonché in carico al Catasto Terreni del Comune di Prato a Partita 1 come "aree di enti urbani e promiscui".*

C.2.4. Proprietà e provenienze

I diritti di proprietà sull'unità immobiliare oggetto del procedimento sono pervenuti agli esecutati, [REDACTED], proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita, rogato Dott. Enrico Lanza, notaio in Prato, in data 9 aprile 2003, Rep. n° 12.310, Racc. n° 4.298, registrato a Prato il giorno 11 aprile 2003 al n° 852 e ivi trascritto in data 11 aprile 2003 al n° 2.822 di R.P., in tale atto la parte venditrice era [REDACTED], a suo tempo piena proprietaria per l'intero (1/1), in regime di separazione dei beni.

Alla parte venditrice dell'atto di compravendita di cui sopra, ovvero [REDACTED], l'immobile era pervenuto, in data ben anteriore al ventennio, in forza di atto di compravendita, rogato Dott. Pantaleone Froio, notaio in Prato, in data 14 novembre 1988, Rep. n° 107.091, registrato a Prato il 2 dicembre 1988 al n° 2.411 e ivi trascritto in data 1 dicembre 1988 al n° 5.189 di R.P..

C.2.5. Situazione impiantistica

L'impianto elettrico dell'unità immobiliare, è funzionante e soggetto alla normale manutenzione ordinaria, anche se, come sopra accennato, in parte modificato/manomesso; l'impianto di riscaldamento è presente ma non funzionante; la proprietà non ha quindi fornito le certificazioni di conformità di cui alla Legge n° 46/90, oggi abrogata dal D.M. n° 37 del 22.01.2008.

In relazione al disposto dell'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n° 192 e successive modifiche ed integrazioni, l'abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica, redatto dal Geometra Cristian Cuttano di Prato in data 20 luglio 2017, avente validità 10 anni e quindi fino al 19

luglio 2027.

La suddetta certificazione (allegata alla lettera “H”), che è stata acquisita tramite accesso agli atti presso la Direzione Tutela dell’Ambiente ed Energia della Regione Toscana con prot. reg. n° 0114346 del 18 febbraio 2025, risulta che l’immobile in questione ricade in classe energetica 'G', con un EP_{gl,nren} pari a 276,45 kWh/m²anno.

C.2.6. Caratteristiche della zona



Il fabbricato del quale fa parte l’unità immobiliare in questione è posto nel Comune di Prato, in via del Sabotino. La destinazione prevalente degli immobili nella zona è quella di civile abitazione, con edifici condominiali di piccole e medie dimensioni, alternati a costruzioni unifamiliari di tipo "terratetto". Sono presenti, anche attività produttive o artigianali, per la presenza di diversi fabbricati in seconda schiera aventi tali destinazioni, in parte oggi peraltro non utilizzati o riconvertiti in accessori della civile abitazione. L’area si caratterizza anche per la vicina presenza della linea ferroviaria Firenze/Viareggio – a poche centinaia di metri si può raggiungere la stazione di Prato/Borgonuovo – e per il cavalcavia della Tangenziale Ovest che collega i quartieri a sud e a nord della cittadina laniera. La presenza di queste infrastrutture della mobilità può essere un valore aggiunto in termini di mobilità ma nello stesso tempo purtroppo tendono a deturpare la salubrità e le caratteristiche urbane del quartiere.

La vicinanza a via Pistoiese, un’importante direttrice cittadina, che si connette con la già citata Tangenziale Ovest, rende l’area facilmente accessibile e ben collegata al centro città e alle altre frazioni. Il traffico veicolare su detta via, di cui via del Sabotino è una diramazione, è molto intenso, mentre quest’ultima è scarsamente transitata anche se con una sezione stradale non troppo larga e con scarsa possibilità di parcheggio.

La dotazione di servizi nella zona è da considerarsi buona: sono presenti scuole, strutture sportive, negozi di vicinato, farmacie e uffici pubblici, oltre a supermercati e centri commerciali di

grandi dimensioni raggiungibili in pochi minuti. I mezzi di trasporto pubblico garantiscono un'efficace connessione con le altre zone della città, in generale l'area offre un'adequata presenza di infrastrutture e servizi.

C.3. 4° 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)

Per quanto riguarda la conformità della planimetria catastale del bene in parola si faccia riferimento al paragrafo C.2.3. che precede.

C.4. 5° QUESITO.

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale



Il Piano Operativo vigente del Comune di Prato prevede attualmente per l'area ove sorge il fabbricato in parola e per lo stesso la seguente classificazione:

- ZONA OMOGENEA: B.
- UTOE: 5.
- TESSUTO: TSM.1 Tessuto Storico Misto, a bassa saturazione: tessuto di formazione lineare con presenza di mix di funzioni e con fronte continuo compatto o semipenetrabile; lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente paritario rispetto alla superficie coperta e l'edificato residenziale è prevalente rispetto a quello industriale-artigianale, normata dall'art. 70 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo vigente.

C.5. 6° 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 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;

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, il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in questione fa parte, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, in virtù di Licenza Edilizia prot. n° 10508 del 15 giugno 1959, rilasciata il 20 agosto 1959.

Successivamente a tale data l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n° 47/85, prot. n° 35778, P.G. del 30 aprile 1986, N° Ordine 16053, rilasciata in data 9 ottobre 2003, per opere eseguite in difformità al suddetto titolo abilitativo edilizio;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n° 52295 del 6 agosto 2001 (P.E. n° 2325/01), per modifiche interne e manutenzione straordinaria;
- Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 39 della L.R. Toscana n° 52/1999 (riferita al titolo che precede) prot. n° 77171 del 12 dicembre 2002 (P.E. n° 2352/01); comunicazione fine lavori e certificato di conformità prot. n° 77173 del 12 dicembre 2002;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n° 79942 del 24 dicembre 2002 (P.E. n° 3502/02), per frazionamento della precedente unica unità immobiliare al piano secondo da cui deriva l'unità in oggetto; comunicazione fine lavori e certificato di conformità prot. n° 67611 del 26 ottobre 2005.

Si precisa che l'unità immobiliare è priva del certificato di agibilità/abitabilità.

Rispetto a detti titoli edilizi è presente una difformità costituita dalla creazione di un nuovo locale, peraltro assolutamente privo dei requisiti igienico sanitari, all'interno del locale soggiorno, comunque attualmente destinato a cucina, mediante pareti in cartongesso. Per tale difformità, non sanabile, si prevede la rimessa in pristino, mediante demolizione delle tramezzature illegittime, con spese e oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, quantificabili in via preventiva e cautelativa in € 2.500,00, compreso IVA di legge, che saranno in seguito detratte dal valore del bene.

Il sottoscritto Geom. Giacomo Gacci, dichiara pertanto che i beni sono da ritenersi regolari dal punto di vista urbanistico e quindi normalmente commerciabili, una volta eseguita la sopra descritta rimessa in pristino.

C.6. 7° QUESITO E 8° 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; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

L'immobile oggetto della procedura, come sopra descritto nelle sue caratteristiche, peculiarità e dotazioni, si ritiene che non possa che andare a formare un LOTTO UNICO vendibile.

C.7. 9° QUESITO E 10° QUESITO.

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provveda altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art.

2923 comma 3, c.c. Acquisire altresì 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;

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

C.7.1. Stato occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato da terzi in virtù di un contratto di locazione stipulato in data 17 maggio 2018 (anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Prato al n° 3.269, serie 3T in pari data. Il contratto è stato sottoscritto tra gli esecutati e l'allora conduttore [REDACTED].

In data 1° marzo 2022, è avvenuta la cessione del contratto di locazione, con il subentro del conduttore [REDACTED].

Il contratto di locazione prevede una durata dal 1° giugno 2018 al 31 maggio 2021, con proroga automatica fino al 31 maggio 2025 in assenza di disdetta. Esso è quindi in corso di validità.

Il canone di locazione annuo è stabilito in € 7.200,00, da corrispondere in 12 rate mensili anticipate di € 600,00 ciascuna. Il contratto è assoggettato al regime fiscale della cedolare secca, pertanto non è soggetto ad aggiornamenti ISTAT.

Il contratto di locazione è opponibile ai sensi dell'art. 2923 Codice Civile, in quanto ha data certa anteriore al pignoramento.

C.7.2. Verifica congruità canone di locazione

La verifica della congruità del canone di locazione viene eseguita ai sensi dell'art. 2923, comma 3 del Codice Civile, che stabilisce quanto segue:

“In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni”.

Non avendo, nello specifico caso in esame, a disposizione contratti di locazione precedenti, si è proceduto alla determinazione del “giusto prezzo” con due metodi diversi come descritto nei seguenti paragrafi.

C.7.2.1. Determinazione del “giusto prezzo” con i dati provenienti dalle banche dati immobiliari

Per avere un riscontro basato 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	Suburbana		E4	6
TIPOLOGIA	Stato conservativo	CANONE DI LOCAZIONE (euro/mq x mese)		SUPERFICIE (L/N)	C.L. MEDIO (euro/mq x mese)	SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX		MEDIA	
Abitazioni civili	NORMALE	7,50	10,00	L	8,75	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	6,00	8,50	L	7,25	L

Dati dalle Quotazioni Immobiliari de “Il Borsino Immobiliare”

Città	Zona	In stabili di qualità nella media di zona		SUPERFICIE (L/N)
Prato	Periferica	CANONE DI LOCAZIONE (euro/mq x mese)		
		MIN	MAX	
		6.64	8.26	

Sulla base di quanto sopra esposto si ricavano i seguenti canoni annui di locazione, con riferimento alla superficie lorda dell'immobile pari a mq 117,00:

- DAI DATI OMI: (valore minimo OMI per abitazioni di tipo economico in stato normale essendo quella in esame da ristrutturare)
mq 117,00 x €/mq 6,00 x 12 mesi (in cifra tonda) = € 8.400,00
- DAI DATI DEL BORSINO IMMOBILIARE: (valore minimo Borsino Immobiliare per abitazioni nella media di zona essendo quella in esame sotto tale media)
mq 117,00 x €/mq 6,64 (in cifra tonda) x 12 mesi = € 9.360,00
- MEDIA DELLE BANCHE DATI IMMOBILIARI:
(€ 8.400,00 + € 9.360,00) / 2 = € 8.880,00

C.7.2.2. Determinazione del “giusto prezzo” con comparabili dinamici

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 locazioni immobiliari, che quindi forniscono un dato diretto sull'andamento e sulle quotazioni dello stesso.

Con la stessa metodologia sono stati reperiti negli archivi personali, altri “comparabili dinamici”, relativi ad immobili con contratti di locazione in essere (*market rent*).

Il tutto è stato raccolto ed elaborando nel prospetto che segue (non ritengo, per brevità, di riportare la descrizione pedissequa dei singoli “comparabili” che comunque sono disponibili presso lo scrivente):

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{comm} [mq]	€/mese	€/mq x mese	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
A	22/10/2022	via G. Donizetti, 71	Buono/Abitabile	Contratto	102,00	700,00	6,86	1,30	132,60	0,14	0,02
B	24/05/2021	via dell'Alberaccio, 207	Da ristrutturare	Contratto	104,00	730,00	7,02	1,00	104,00	0,29	0,09
C	05/07/2022	via G. Frescobaldi, 23	Da ristrutturare	Contratto	126,00	600,00	4,76	1,00	126,00	-1,96	3,86
1	19/11/2024	Narnali - Viaccia	Buono/Abitabile	Annuncio	115,00	950,00	8,26	1,43	164,45	1,53	2,36

Valore medio unitario		€/mq x mese	6,73
Deviazione standard degli immobili comparabili		€/mq x mese	1,26
Valore massimo del prezzo medio di mercato		€/mq x mese	7,98
Valore minimo del prezzo medio di mercato		€/mq x mese	5,47
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA			
Coefficiente di ponderazione dell'immobile			1,00
Valore medio pesato di vendita delle unità campione		€/mq x mese	5,65
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto		€/mq x mese	5,65

Sulla base di quanto sopra esposto si ricava il seguente canone mensile di locazione, con riferimento alla superficie lorda dell'immobile precedentemente determinata:

mq 117,00 x €/mq 5,65 (in cifra tonda) = € 660,00

C.7.2.3. Conclusioni

Tenuto conto di ogni elemento acquisito e di quanto sopra esposto, si può determinare che un canone annuo congruo (giusto prezzo) per l'immobile in parola può essere pari a:

CANONE ANNUO DI LOCAZIONE

€ 7.920,00 (euro settemilanovecentoventi/00)

Quindi applicando la riduzione prevista dall'art. 2923 del Codice Civile si ha:

€/anno 7.920,00 – (€/anno 7.920,00 x 1/3) = € 5.280,00

Il canone di mercato (giusto prezzo), come sopra determinato, ridotto come da previsioni di legge, deve quindi essere confrontato con il canone di locazione pattuito fra le parti.

Pertanto, il canone convenuto fra le parti nel richiamato contratto di locazione, pari a € 7.200,00/anno, è superiore al “giusto prezzo” (canone di mercato), ridotto di un terzo, ovvero € 5.280,00/anno.

C.8. 11° 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 e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
 - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).
- Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*
- le iscrizioni;
 - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 - le difformità urbanistico-catastali.

Alla data del giorno 27.02.2025 a carico degli esecutati, [REDACTED]

[REDACTED], con riferimento al bene oggetto della procedura, ovvero del presente elaborato, risultano le seguenti formalità.

C.8.1. Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile

- **ISCRIZIONE n° 572 di Registro Particolare del 23.03.2023**, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, di cui all'atto Notaio Enrico Lanza di Prato, Rep. n° 12.311/4.299 del 9.04.2003, per la complessiva somma di € 320.000, di cui € 160.000,00 in conto capitale e € 160.000,00 per spese,
 - a favore: “UNICREDIT BANCA S.p.A.” con sede in Bologna, C.F. 12931320159;
 - contro: [REDACTED], come sopra generalizzati;gravante sull'intera piena proprietà del bene in oggetto (Comune di Prato – F. 34, p.lla 1811, sub 501).

C.8.2. Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile

- **TRASCRIZIONE n° 8.115 di Registro Particolare del 23.10.2024**, ATTO GIUDIZIARIO - Verbale di pignoramento di immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Prato, Rep. n° 3.173 del 15.10.2024,
 - a favore: “PRISMA SPV S.r.l.” con sede in Roma, C.F. 05028250263;
 - contro: [REDACTED], come sopra generalizzati;gravante sull'intera piena proprietà del bene in oggetto (Comune di Prato – F. 34, p.lla 1811, sub 501).

C.8.3. Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali

NESSUNA.

C.8.4. Altre informazioni sul bene oggetto di pignoramento.

Dagli accertamenti esperiti in ordine all'immobile 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.9. 12° 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.10. 13° QUESITO.

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge 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); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

C.10.1. Condizioni del mercato immobiliare

Secondo le stime preliminari, nel terzo trimestre 2024 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento aumenta dello 0,8% rispetto al trimestre precedente e del 3,9% nei confronti dello stesso periodo del 2023 (era +2,9% nel secondo trimestre 2024).

La crescita tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano dell'8,8% (in accelerazione rispetto al +8,1% del trimestre precedente), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che salgono del 2,8%, anch'essi in accelerazione rispetto al secondo trimestre (+1,8%).

Questi andamenti si registrano in un contesto di crescita dei volumi di compravendita (+2,7% la variazione tendenziale registrata nel terzo trimestre 2024 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale, da +1,2% del trimestre precedente).

Anche su base congiunturale, l'aumento dell'IPAB (+0,8%) è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove sia a quelli delle esistenti, in crescita rispettivamente del 2,2% e dello 0,6%.

In media, nei primi tre trimestri del 2024 i prezzi delle abitazioni aumentano del 2,8% rispetto allo stesso periodo del 2023, con quelli delle abitazioni nuove che registrano un +7,4% e quelli delle abitazioni esistenti che crescono dell'1,8%.

Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2024 è pari a +3,1% (+6,8% per le abitazioni nuove e +2,3% per le abitazioni esistenti).

A tal proposito si veda il grafico che segue:

INDICE GENERALE DELLE COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI

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



C.10.2. Criterio di stima

Il bene è stato valutato 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 nel prospetto che segue (non ritengo, per brevità, di riportare la descrizione pedissequa dei singoli "comparabili" che comunque sono disponibili presso lo scrivente):

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{comm} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€/mq]	Coef. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
1	27/02/2025	via Viaccia a Narnali	Da ristrutturare	Annuncio	128,00	180.000,00	1.406,25	1,00	128,00	11,26	126,82
2	19/11/2024	Narnali - Viaccia	Buono/Abitabile	Annuncio	187,40	269.000,00	1.435,43	1,15	215,51	40,44	1635,69
3	19/02/2025	Narnali - Viaccia	Buono/Abitabile	Annuncio	134,00	180.000,00	1.343,28	1,15	154,10	-51,71	2673,41

Valore medio unitario	€/mq	1394,99
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	38,45
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1433,44
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1356,54

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Superficie totale	mq	147,00
Superficie commerciale ponderata	mq	117,00
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		0,80
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	1264,04
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	1011,23

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 (non ritengo, per brevità, di riportare la descrizione pedissequa dei singoli “comparabili” che comunque sono disponibili presso lo scrivente):

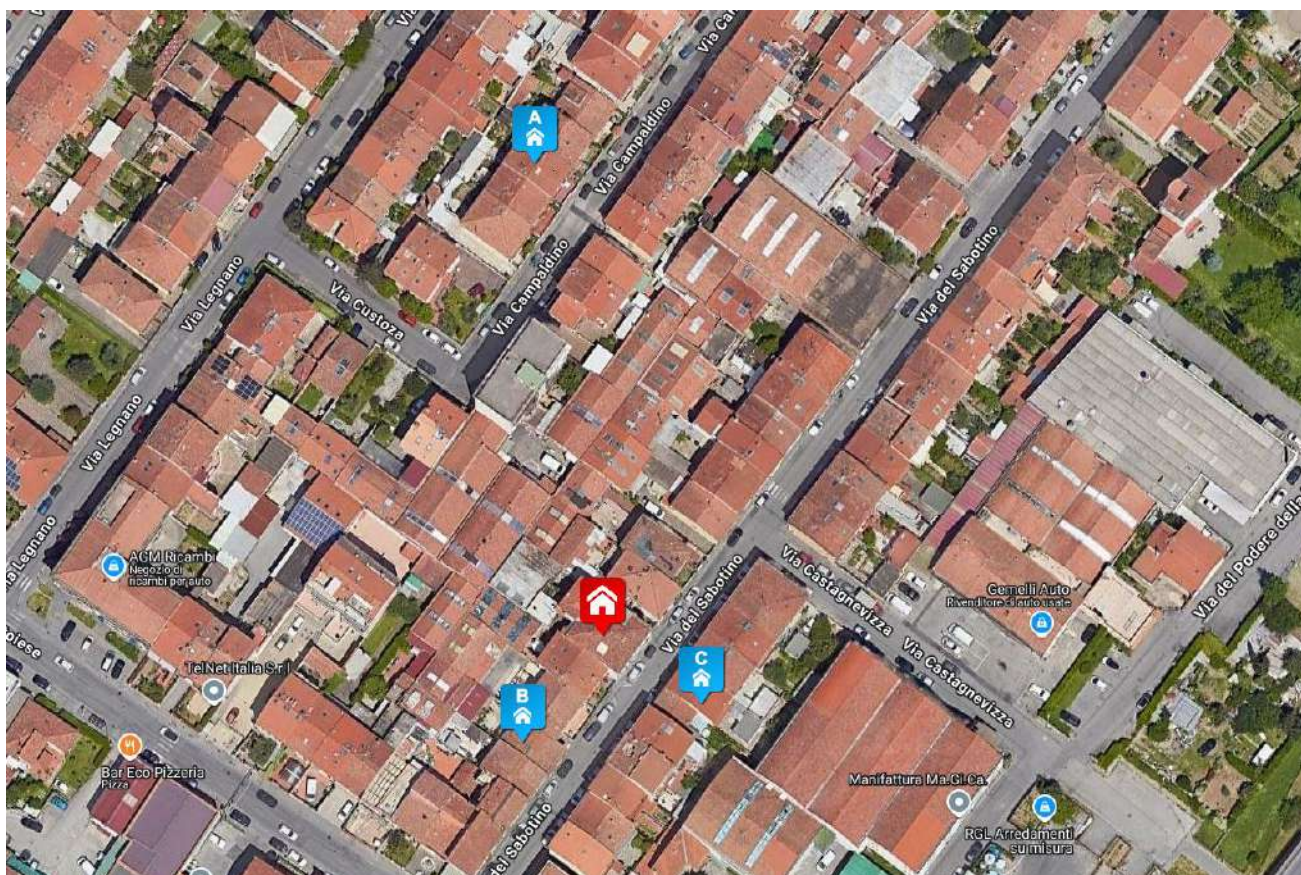
Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{com} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€/mq]	Coef. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
A	06/07/2023	via Campaldino, 9	Buono/Abitabile	Compravendita	127,00	175.000,00	1.377,95	1,00	127,00	-17,15	294,14
B	12/09/2023	via del Sabotino, 11	Buono/Abitabile	Compravendita	126,00	170.000,00	1.349,21	1,00	126,00	-45,90	2106,54
C	24/02/2023	via del Sabotino, 26	Buono/Abitabile	Compravendita	171,45	250.000,00	1.458,15	1,00	171,45	63,05	3975,01

Valore medio unitario	€/mq	1395,10
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	46,10
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1441,20
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1349,00

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Superficie totale	mq	147,00
Superficie commerciale ponderata	mq	117,00
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		0,95
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	1401,81
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	1331,72

POSIZIONE COMPARABILI (*selling price*)



COMPARABILI (selling price)

COMPARABILE A - Dati immobile	COMPARABILE A - Street view
Comune: PRATO Dati catastali: Fg.34 Par.715 Sub.501 Superficie Totale: 127 m ² Superficie Totale escluse aree scop.: 124 m ² Categoria/Qualità: A/3 - Abitazioni di tipo economico Consistenza: 5,5 vani Classe: 3 Indirizzo: via Campaldino, 9 Rendita: 497,09 Euro Piani: T-1-2	 Atto Rep. n° 14.988 del Notaio MARCHI del 17/06/2024

COMPARABILE B - Dati immobile	COMPARABILE B - Street view
Comune: PRATO Dati catastali: Fg.34 Par.802 Sub.1 Superficie Totale: 126 m ² Superficie Totale escluse aree scop.: 126 m ² Categoria/Qualità: A/3 - Abitazioni di tipo economico Consistenza: 5 vani Classe: 3 Indirizzo: via del Sabotino, 11 Rendita: 451,90 Euro Piani: T-1	 Atto Rep. n° 1.357 del Notaio BORGONUOVO TURNATURI del 12/09/2023

COMPARABILE C - Dati immobile	COMPARABILE C - Street view
Comune: PRATO Dati catastali: Fg.34 Par.31 Sub.503 Superficie Totale: 193 m ² oltre accessori Superficie Totale escluse aree scop.: 174 m ² Categoria/Qualità: A/2 - Abitazioni di tipo civile Consistenza: 7,5 vani Classe: 2 Indirizzo: via del Sabotino, 26 Rendita: 581,01 Euro Piani: T-1-2	 Atto Rep. n° 7919 del Notaio NARDONE del 24/02/2023

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	Suburbana	E4	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	1700	2000	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1750	L	1550	L

Dati dalle Quotazioni Immobiliari de “Il Borsino Immobiliare”

Città	Zona	in stabili di qualità nella media di zona		
		VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE
		MIN	MAX	(L/N)
Prato	Periferica	1406	1754	L

I valori raccolti dalle varie fonti sono stati dal sottoscritto opportunamente corretti e ponderati per l'immobile oggetto di stima con particolare riguardo alla tipologia costruttiva, alla vetustà, al grado di manutenzione e tenendo conto delle qualità estrinseche e intrinseche del bene da stimare, il profilo statico, architettonico e costruttivo dello stesso.

Pertanto tenuto conto:

- che la superficie lorda commerciale del lotto è pari a mq 112,00 come indicato al paragrafo C.2.1;
- che oggetto di stima è l'intera piena proprietà dell'abitazione;
- che l'immobile è locato a terzi;
- che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Prato e la zona ove ricade l'immobile oggetto di stima indica:
 - per abitazioni civili in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.700,00 a €/mq 2.000,00 (media €/mq 1.850,00);
 - per abitazioni economiche in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.350,00 a €/mq 1.750,00 (media €/mq 1.550,00);
- che le Quotazioni Immobiliari de “Il Borsino Immobiliare” indicano per appartamenti nella media di zona valori da €/mq 1.406,00 a €/mq 1.754,00;
- 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 appartamenti assimilabili a quello di cui trattasi vengono mediamente posti in vendita con prezzi da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.350,00;

ritengo equo valutare il più congruo valore di mercato unitario di immobili simili a quello in oggetto pari a **€/mq 1.200,00**, riferito alla superficie lorda commerciale.

D. Valore dell'immobile

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

LOTTO UNICO

mq 117,00 x €/mq 1.200,00 = € 140.400,00
a detrarre:

1) oneri per la rimessa in pristino del locale soggiorno = - € 2.500,00
TOTALE = € 137.900,00

Tenuto conto:

- di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile “valore di mercato” del bene 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” della porzione immobiliare oggetto della procedura esecutiva, per il quale ritengo giusto ed equo apportare al valore determinato una decurtazione del 5%, per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
 - delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile;
 - di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia del bene ed alla zona in cui esso ricade;
- si ha:

€ (137.900,00 – 5%) = € 131.005,00

VALORE A BASE D’ASTA LOTTO UNICO
arrotondato

€ 131.000,00 (euro centotrentunomila/00)

E. Formazione del LOTTO UNICO con confini e dati catastali

Diritto di piena proprietà per l’intero (1/1) di unità immobiliare ad uso residenziale, posta nel Comune di Prato, località “Narnali”, via del Sabotino, 23, all’interno di un più ampio fabbricato di tipo condominiale, elevato su tre piani fuori terra, oltre piano sottotetto e composto complessivamente da cinque unità abitative. L’accesso all’unità immobiliare avviene da porta posta a sinistra per chi giunge al piano dal vano scala comune, senza ascensore (interno 4); essa è collocata al piano secondo e sottotetto e risulta composta da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucinotto, sala pranzo e camera da letto, oltre servizio igienico e ripostiglio. Completa la consistenza un balcone, posto sul retro della costruzione, in parte coperto da tettoia, dal quale si accede a un ulteriore ripostiglio, nonché una soffitta al piano sovrastante raggiungibile mediante botola con scala retrattile situata all’interno del ripostiglio dell’alloggio.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 117,00.

*Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato detto bene è identificato nel **Foglio n° 34**, come segue; **p.lla 1811/sub 501**, abitazione di tipo civile al piano secondo, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani catastali, Superficie Catastale Totale mq 119, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 114, Rendita Catastale Euro 573,27.*

Il tutto come pervenuto in forza di atto di compravendita, rogato Dott. Enrico Lanza, notaio in Prato, in data 9 aprile 2003, Rep. n° 12.310, Racc. n° 4.298, registrato a Prato il giorno 11 aprile 2003 al n° 852 e ivi trascritto in data 11 aprile 2003 al n° 2.822 di R.P..

CONFINI: distacco da via del Sabotino, parti comuni, proprietà Amico/Morgillo o loro aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

PREZZO BASE D’ASTA..... = € 131.000,00 (euro centotrentunomila/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, 28 febbraio 2025

L'esperto Estimatore
(Geom. Giacomo Gacci)



Allegati:

1. lettere inviate per PEC e per raccomandata A.R. con comunicazioni date dei sopralluoghi e verbali di accesso (*allegato "A"*);
2. documentazione fotografica (*allegato "B"*);
3. documentazione catastale (*allegato "C"*);
4. documentazione anagrafica (*allegato "D"*);
5. atto di provenienza della proprietà (*allegato "E"*);
6. titoli edilizi (*allegato "F"*);
7. visure ipotecarie aggiornate (*allegato "G"*);
8. Attestato di Prestazione Energetica - APE (*allegato "H"*);
9. contratto di locazione (*allegato "I"*).