

Tribunale di Prato
Procedura Esecutiva R.G. n. 69/2025 E.I.

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio

(ex artt. 568 e 173-bis c.p.c.)

“Due diligence” e stima dei beni oggetto del procedimento esecutivo

[REDAZIONE PRIVACY]

Prato, 31 marzo 2026 - ultima revisione



Indice

1. PREMESSA E SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	1
2. VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. (Quesito 1)	2
3. TITOLARITÀ E PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (Quesito 2)	2
4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (Quesito 3)	3
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFORMITÀ AL PIGNORAMENTO (Quesiti 4 e 5)	4
6. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE (Quesito 6)	4
Uso, posizione, geometrie, distribuzione, strutture	4
Finiture	5
Impianti	6
Stato manutentivo	6
Superfici del complesso oggetto dell'esecuzione	7
Confini	7
Dati catastali:	7
7. AGGIORNAMENTO CATASTALE (Quesito 7)	7
8. INQUADRAMENTO URBANISTICO (Quesito 8)	8
9. REGOLARITÀ EDILIZIA E SANABILITÀ (Quesito 9)	8
10. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) (Quesito 10)	12
11. FORMAZIONE LOTTI (Quesito 11)	13
12. DIVISIBILITÀ (Quesito 12)	13
13. STATO DI OCCUPAZIONE (Quesito 13)	13
14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Quesito 14)	13
15. ONERI CONDOMINIALI (Quesito 15)	14
16. DIRITTI DEMANIALI / USI CIVICI (Quesito 16)	14
17. LA VALUTAZIONE (Quesito 17)	14
Premessa metodologica	14
Definizione del segmento di mercato	15
La stima del valore di mercato del compendio	17
La stima della destinazione residenziale in assenza di vincoli indotti da difformità dallo "stato legittimo"	19
HBU - La stima della destinazione alternativa ad uffici in assenza di vincoli indotti da difformità dallo "stato legittimo"	20



La stima della destinazione residenziale in presenza di vincoli indotti da difformità dallo “stato legittimo”, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, assenza della garanzia.....	21
Conclusioni	22
<i>Dichiarazione di rispondenza</i>	I



TRIBUNALE DI PRATO

- ◆ Registro delle Esecuzioni Immobiliari n. 69/2025
- ◆ Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa Elisabetta Donelli
- ◆ Creditore procedente: Andor SPV Srl, con sede in Via Vittorio Alfieri 1, 31015 Conegliano (TV) (avv. dr.ssa Elena Ricci Armani)
- ◆ Creditori intervenuti: MATRIX SPV Srl, con sede in Via Vittorio Alfieri 1, 31015 Conegliano (TV) (avv. dr. Roberto Calabresi e avv. dr.ssa Elisa Gaboardi)
- ◆ Debitore esecutato: Sig. XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (avv. dr. Nicola Stiaffini)
- ◆ C.T.U.: arch. dr. Rodolfo Tognocchi
- ◆ Data conferimento dell'incarico: 15 dicembre 2025
- ◆ Termine per il deposito delle conclusioni peritali: 4 aprile 2026

RELAZIONE DEL C.T.U. INCARICATO

1. PREMESSA E SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Io sottoscritto, dr. arch. Rodolfo Tognocchi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Prato e all'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato al n. 67, con studio in Prato, Via C.Goldoni n. 74, nominato C.T.U. nel procedimento in oggetto dal sig. Giudice dr.ssa Elisabetta Donelli con provvedimento notificatomi in data 15 dicembre 2025 il successivo 22 dicembre ho comunicato l'accettazione dell'incarico mediante deposito PCT.

Dato inizio alle operazioni peritali, ho eseguito gli accertamenti ipo-catastali sul compendio materia del procedimento esecutivo necessari a riscontrare completezza ed esatto contenuto della documentazione depositata ex art.567, 2° comma, C.P.C. e l'esatta individuazione di ubicazione e caratteri censuari degli immobili (estratto di mappa, visure e planimetria dell'unità immobiliare).

Ho reperito quindi la richiesta documentazione anagrafica e di stato civile.

È stata eseguita l'ispezione documentale e, per quanto necessario, l'estrazione di copia dei titoli abilitativi presso lo Sportello Unico Edilizia e Attività Produttive (SUEAP) e l'Archivio Generale di Prato, oltre che presso il Settore Sismica regionale, al fine di ricostruire lo stato legittimo dell'unità pignorata. Sono stati infine acquisite al procedimento copie sia dell'atto di compravendita che degli atti di provenienza ultra-ventennali.

Previ accordi con il Custode Giudiziario nominato, con lettera raccomandata 19 gennaio 2026, indirizzata al proprietario esecutato e per conoscenza rimessa via PEC ai legali della parte attrice e del convenuto, nel confermare l'avvenuto inizio delle operazioni peritali ho stabilito l'accesso all'immobile materia del procedimento per il giorno di venerdì 6 febbraio alle ore 9.45 e seguenti.

L'accesso è stato eseguito nel termine fissato. In accordo con il proprietario è stato eseguito un nuovo accesso il successivo venerdì 13 per la conclusione delle attività di rilievo.

Nel corso dei sopralluoghi, condotti alla presenza del proprietario esecutato, ho raccolto la documentazione fotografica opportuna ed ho eseguito il rilievo sia metrico che tecnico-qualitativo dell'unità immobiliare. I risultati metrici del rilievo sono rappresentati graficamente nelle tavole allegate alla relazione con la documentazione fotografica significativa.

Dal confronto fra risultanze di rilievo e documentazione tecnica e catastale reperita ho accertato l'esistenza di difformità dell'attuale stato dell'immobile sia nei rispetti dei titoli abilitativi edilizi che delle risultanze estimative catastali.



A seguito di apposita istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro, è pervenuto riscontro negativo circa l'esistenza di contratti di locazione registrati afferenti all'unità pignorata e al soggetto esecutato.

Avendo acquisita piena cognizione degli ulteriori elementi di natura sia tecnica che giuridico-amministrativa che connotano lo stato di fatto e di diritto del compendio materia del procedimento esecutivo e condotto una specifica indagine di mercato volta alla stima di valore del cespite, procedo infine alla redazione della presente relazione.

2. VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. (Quesito 1)

Esaminata la certificazione notarile redatta dal Notaio Rolando dr.ssa Laura in data 17 novembre 2025, depositata in atti dal Creditore procedente, con interrogazioni sulla Piattaforma SisTer di Agenzia delle Entrate ho riscontrato che essa descrive compiutamente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riferite all'immobile materia dell'esecuzione, identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Prato come Sub 503 della particella 633, graffato 634, del Foglio di mappa 62, e quindi l'idoneità della stessa agli effetti dell'art. 567, 2° comma C.P.C.

3. TITOLARITÀ E PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (Quesito 2)

Dalle verifiche effettuate presso i Registri Immobiliari, il bene staggito è risultato essere di piena ed intera proprietà del debitore esecutato sig. XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX, nato il 15 gennaio 1972 in XXXXXX XXXXXXXX (XX), C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX.

Il bene è pervenuto al medesimo per quota 1/1 di Piena Proprietà in regime di separazione dei beni in virtù di atto tra vivi - compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Lops dr. Andrea da Prato (PO) in data 04/12/2008, rep. n. 344941/25550, trascritto il 05/12/2008 ai n.ri 14741/8682 presso Agenzia delle Entrate – Pubblicità Immobiliare della Provincia di Prato. Vendevano i signori: Sgrilli Riccardo Emilio nato il 18/01/1938 a Prato (PO) C.F. SGR RCR 38A18 G999C e Sgrilli Susanna nata il 18/03/1959 a Prato (PO) C.F. SGR SNN 59C58 G999D.

La condizione di coniugato dell'acquirente è confermata dal Certificato contestuale residenza e stato famiglia rilasciato dal Comune di Prato in data 8/1/2026 e dall'Estratto riassunto dell'Atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune di Impruneta in pari data. Da quest'ultimo documento si desume anche il regime di separazione dei beni e l'avvenuta costituzione di fondo patrimoniale.

L'atto di compravendita descrive l'immobile, identificato a Catasto Fabbricati come Particella 633 graffata 634 del Foglio 62 Comune di Prato, come "edificio per civile abitazione, tipologia terratetto a schiera, disposto su due piani fuori terra, oltre piano sottotetto".

Questo immobile originario è stato successivamente frazionato dall'acquirente in vista di realizzare due abitazioni, funzionalmente indipendenti salvo che per le parti condominiali di accesso alla strada. A conclusione dei lavori sono stati presentati gli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati con Pratica del 06/02/2012 n. PO0008966 in atti dal 06/02/2012 "FRAZIONAMENTO E FUSIONE" (n. 863.1/2012) Delle due unità immobiliari generate: quella al piano terra e porzione del primo è materia del procedimento; l'altra, identificata con il Sub 504 della Particella 633 al Foglio 62 al piano sottotetto e porzione del primo, è stata venduta a terzi con atto di compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Lops dr. Andrea da Prato (PO), in data 21/2/2012 rep. 351319/30264, trascritto il 28/2/2012 ai n.ri 1884/1372.

Conseguentemente le ipoteche per mutuo fondiario iscritte sul compendio indiviso dalle banche Intesa San Paolo S.p.A. (Iscrizione ai n.ri 14742/3337 del 05/12/2008) e da Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (Iscrizione ai n.ri 1136/207 del 12/02/2013) sono state ristrette al solo compendio di residua proprietà del debitore oggi esecutato, rispettivamente con Annotazione ai n.ri 1743/225 del



21/02/2012 e Annotazione ai n.ri 2424/334 del 16/03/2012. Quest'ultima annotazione non è stata menzionata nella Certificazione del Notaio Rolando dr.ssa Laura.

Ai fini dell'accertamento di continuità delle trascrizioni nel ventennio si rinvia per il dettaglio alla Certificazione Notarile. Il contenuto della stessa è comunque riassunto nella scheda al seguito, con i necessari riferimenti alle trascrizioni degli atti che danno ragione della titolarità del pieno e totale diritto di proprietà dei sigg. Sgrilli Riccardo Emilio e Sgrilli Susanna, parte venditrice nel già menzionato atto di compravendita in data 04/12/2008, rep. n. 344941/25550 Notaio Lops dr. Andrea.

Data	Proprietario venditore	Quota di proprietà	Proprietario venditore	Quota di proprietà	Atto di provenienza	da	Estremi di trascrizione	Accettazione	Estremi di trascrizione
04/12/2008	Sgrilli Riccardo Emilio	1/2	Sgrilli Susanna	1/2					
22/05/2006			Sgrilli Susanna	1/6	Den. Successione	Rindi Gloria Anita	27/07/2006 ai n.ri 12689/6539	Tacita	05/12/2008 ai n.ri 14740/8681
21/09/2004	Sgrilli Riccardo Emilio	1/6	Sgrilli Susanna	1/6	Den. Successione	Breschi Irma	22/11/2004 ai n.ri 15370/8547	Tacita	05/12/2008 ai n.ri 14739/8680
31/07/1989			Sgrilli Susanna	1/6	Den. Successione	Sgrilli Piero	12/08/1989 ai n.ri 6325/3880	Tacita	05/12/2008 ai n.ri 14738/8679
26/01/1977	Sgrilli Riccardo Emilio	1/3			Den. Successione	Sgrilli Eufemio Natalizio	05/02/1977 ai n.ri 676/528	Tacita	05/12/2008 ai n.ri 14737/8678

La proprietà è derivata al sig. Sgrilli Eufemio Natalizio fu Emilio (Prato, n. 25/12/1904 m. 21/04/1976) dalla costruzione del compendio a suo onere e cura su lotto di terreno da lui acquistato da Società Costruttori Edili Srl – Firenze con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio avv. Giovanni Giuliano Spighi in data 27/12/1950 rep. 24889 fasc. 8057 trascritto a Pistoia il 24/01/1951 al particolare n. 290 vol. 920.

Sono state reperite presso Agenzia delle Entrate – Pubblicità Immobiliare le Note di trascrizione di tutti gli atti menzionati e copia dell'atto d'acquisto del terreno, che vengono depositate agli atti del procedimento con la presente relazione. L'atto di compravendita in data 4/12/2008 è ugualmente allegato in copia.

4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (Quesito 3)

Dalla certificazione notarile e dalle verifiche svolte, sull'unità immobiliare identificata al Foglio 62 del Catasto del Comune di Prato come Sub 503 della Particella 633 graffato alla Particella 634, prima intera Particella 633 graffata alla Particella 634, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE AI N.RI 14742/3337 del 05/12/2008, nascente da IPOTECA VOLONTARIA - CONC.NE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concesso con atto ai rogiti di Lops Andrea da Prato (PO) in data 04/12/2008 rep.n. 344942/25551 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede TORINO (TO) C.F. 00799960158 contro XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXX nato il 15/01/1972 a XXXXXXXX XX XXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Importo capitale euro 235.000,00, importo totale euro 470.000,00 e durata 30 anni

Annotazione ai n.ri 1743/225 del 21/02/2012 - *RESTRIZIONE DI BENI*, relativamente beni omissis

ISCRIZIONE AI N.RI 1136/207 del 12/02/2013, nascente da IPOTECA VOLONTARIA - CONC.NE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concesso con atto ai rogiti di Lops Andrea da Prato (PO) in data 08/02/2013 rep.n. 352830/31347 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sede SIENA (SI) C.F. 00884060526 contro XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXX nato il



15/01/1972 a XXXXXX XX XXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX importo capitale euro 40.000,00

Importo totale euro 80.000,00 e durata 20 anni

Annotazione ai n.ri 2424/334 del 16/03/2012 - RESTRIZIONE DI BENI, relativamente beni omissis

TRASCRIZIONE AI N.RI 2498/1690 del 23/03/2015, nascente da atto tra vivi - **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE** concesso con atto ai rogiti di Monteroppi Renato da Prato (PO) in data 20/03/2015 rep.n. 597/363 a favore e contro di XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX nato il 15/01/1972 a XXXXXX XX XXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX¹

TRASCRIZIONE AI N.RI 3008/2166 del 22/03/2024, nascente da atto esecutivo o cautelare - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** notificato da U.n.e.p. del Tribunale Di Prato con sede in Prato (PO) in data 29/02/2024 rep.n. 575 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede TORINO (TO) C.F. 00799960158 contro XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX nato il 15/01/1972 a XXXXXX XX XXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TRASCRIZIONE AI N.RI 13130/9160 del 10/11/2025, nascente da atto esecutivo o cautelare - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** notificato da U.n.e.p. del Tribunale Di Prato con sede in Prato (PO) in data 17/10/2025 rep.n. 2789 a favore di ANDOR SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) C.F. 05428600265 contro XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX nato il 15/01/1972 a XXXXXX XX XXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFORMITÀ AL PIGNORAMENTO (Quesiti 4 e 5)

Confermo l'individuazione dell'immobile materia dell'esecuzione risultante dall' Atto di pignoramento e dalla Relazione notarile, censito dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, sezione Fabbricati del Comune di Prato, nel modo seguente:

Subalterno 503 della Particella 633, graffato alla Particella 634 al Foglio 62 del Comune di Prato, Rendita euro 632.66, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Via Carlo Livi n. 79, Piani T/1; Superficie Catastale: totale 150 mq; escluso aree scoperte 144 mq.

L'unità immobiliare risulta giustamente intestata in conto al soggetto esecutato; rinvio al proposito alla Visura Storica catastale aggiornata che verrà depositata con la presente Relazione.

Dalla lettura congiunta dell'atto di pignoramento e della documentazione catastale risulta corretta l'individuazione catastale del bene; tuttavia la descrizione del bene pignorato riporta erroneamente "...oltre piano sottotetto": il sottotetto non è parte del bene oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare è in realtà una civile abitazione posta al piano terra e primo, con resedi di pertinenza frontale e tergale, di edificio bifamiliare a schiera del quale il piano sottotetto e porzione del primo sono di pertinenza di diversa unità abitativa. Le due unità condividono l'accesso dall'atrio e resede condominiali al numero civico 79 di via Carlo Livi.

Con questa precisazione, i dati indicati nel pignoramento consentono univocamente l'individuazione del bene.

6. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE (Quesito 6)

USO, POSIZIONE, GEOMETRIE, DISTRIBUZIONE, STRUTTURE

L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione ed è posta al piano terra e primo di un edificio bifamiliare con tipologia di terratetto a schiera su tre piani f.t., è accessibile dal civico n. 79 della Via

¹ Il rilievo nel contesto del procedimento della trascrizione di Fondo Patrimoniale è esaminato al successivo §14



Carlo Livi nel Comune di Prato (PO) tramite porzione di resede e vano scala condominiali con l'unità immobiliare posta al piano secondo.

La zona in cui ricade l'immobile si colloca nell'intorno meridionale immediatamente periferico alla cerchia muraria del centro storico di Prato.

L'immediata prossimità ad una strada di intenso traffico determina condizioni di rumorosità degli ambienti sul fronte, parzialmente attenuata dalla dotazione di doppi vetri.

L'abitazione è esposta a nord-est sul retro, a sud-ovest sul fronte verso la strada.

Con rinvio alla tavola grafica di rilievo, il compendio materia del procedimento risulta così composto:

- al piano terra: ingresso, soggiorno, due ripostigli, disimpegno, bagno, pranzo, cucina oltre resede frontale, sul lato sinistro del condominiale, e tergale; da quest'ultimo è possibile accedere ad un annesso esterno, costituito da un unico locale destinato a lavanderia e deposito con soprastante lastrico solare in parte delimitato da tettoia chiusa su tre lati. Il lastrico è accessibile mediante scala esterna in acciaio addossata all'annesso;
- al piano primo: disimpegno, bagno, tre camere oltre pianerottolo delle scale che originariamente conducevano al secondo piano, oggi utilizzato come ripostiglio.

L'altezza interna è variabile, considerata la presenza di più zone in apparenza controsoffittate, ma mai inferiore ai limiti di legge. Per il dettaglio si rinvia alla tavola di rilievo.

La struttura portante del fabbricato principale è composta da murature di mattoni pieni ad una o due teste e solai in laterocemento. La copertura condominiale, sostituita nel 2011, è composta a due falde a capanna con struttura portante in legno lamellare, le facciate dell'edificio sono intonacate al civile e tinteggiate.

La struttura del complesso tergale è costituita da setti in muratura portante e solaio in laterocemento; la veranda è coperta da tetto ad un'unica falda composto da travetti di legno e tavelloni in laterizio con manto in tegole marsigliesi.

FINITURE

Con rinvio alla documentazione fotografica per maggiore evidenza:

- Nel locale pranzo al piano terra è collocato un caminetto a tutt'altezza alimentato a legna.
- Pareti e soffitti sono finiti a intonaco civile, nella cucina e nei bagni con rivestimento ceramico.
- I pavimenti interni sono:
 - in parquet di rovere di probabile qualità commerciale "Rustica" al piano terra nello studio, nella zona atrio-disimpegno e nel ripostiglio presso l'atrio; al piano primo nelle camere e relativo disimpegno; i pianerottoli delle scale;
 - in gres porcellanato nella zona soggiorno e cucina, nei bagni ai piani al piano terra;
 - ammattonato in cotto nel ripostiglio sottoscala al piano terra e nel locale lavanderia/deposito esterno;
 - in pietra naturale lucidata le scale.
- I pavimenti esterni:
 - i resedi frontale e tergale sono parte inerbiti e parte pavimentati con mattonelle di gres;
 - il lastrico solare soprastante la lavanderia è pavimentato con mattonelle di gres mentre il massetto dell'annessa veranda è privo di rivestimento.
- Le porte interne sono in legno, il portoncino blindato di accesso all'unità è rivestito con pannelli in melaminico.
- Le vetrate di finestra, tutte munite di doppi vetri, sono in parte in legno e parte in pvc, sempre in pvc le porte - finestre; la finestra dello studio al piano terra prospettante il resede anteriore è protetta con inferriata metallica.
- I sistemi di oscuramento sono costituiti da avvolgibili in materiale plastico sul prospetto frontale e da persiane in metallo sul prospetto tergale.



IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento e ACS, del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano posta esternamente nel resede tergaie, è munito in generale di radiatori in alluminio pressofuso ciascuno con valvola termostatica manuale, in cucina e nei bagni di radiatori del tipo termoarredo. L'impianto è privo di centralina di termoregolazione programmabile. La caldaia, del tipo a condensazione, è munita di addolcitore ed è stata sostituita recentemente (ca. 2022). Non risulta dichiarazione di conformità o di rispondenza, né per gli impianti idro-sanitario e del gas né per la caldaia.

L'impianto elettrico, costituito dai due soli circuiti luce e calore, è dotato: nell'atrio condominiale di centralina d'alloggio, composta da interruttore differenziale-magnetotermico, da interruttori magnetotermici per ciascuno dei due circuiti, da trasformatore di sicurezza 230V-12V e contattore modulare; nella cucina di centralina di zona composta da un interruttore differenziale-magnetotermico e interruttori magnetotermici per linee calore. I punti di comando appartengono alla serie Livinglight Ticino. Presenti impianti segnale tv, citofonico e telefonico. Non risulta dichiarazione di conformità o di rispondenza.

Le fosse biologiche, di servizio comune con l'altra unità immobiliare del piano secondo, sono situate nel resede tergaie esclusivo e richiedono pertanto l'attraversamento dell'appartamento per le periodiche operazioni di manutenzione.

STATO MANUTENTIVO

Lo stato manutentivo dell'abitazione è definibile nell'insieme come ordinario, con necessità di interventi di parziale ripristino/rinnovo di infissi. Lo stato manutentivo dell'annesso tergaie è al contrario nell'insieme mediocre.

Stimo che nell'insieme il costo degli interventi di messa a norma, ripristino, rinnovo ammonti nell'intorno di € 10.000 (IVA inclusa) derivanti: per €3.250 da imbiancatura; € 2.500 da levigatura e verniciatura del parquet; da € 3.250 per la sostituzione degli infissi in legno con altri in PVC analoghi agli esistenti; da € 1.000 per interventi vari di adeguamento e ripristino impiantistico. L'importo marginale di questi non si discosta da quelli di periodica manutenzione di un immobile non nuovo ma in stato di conservazione normale.

NON HO RISCONTRATO SEGNI DI DISSESTO STRUTTURALE DEL COMPENDIO NÉ L'ESISTENZA APPARENTE DI RIFIUTI TOSSICI O NOCIVI CHE RICHIEDANO INTERVENTI DI BONIFICA.



SUPERFICI DEL COMPLESSO OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Rinviando per il dettaglio alla planimetria di rilievo, si riportano al seguito i dati metrici dell'unità immobiliare in termini di Superfici Interna Netta e Esterna Lorda, calcolate secondo le convenzioni del Sistema Italiano di Misura:

Elemento	Sup. int. netta (SIN)	Sup. est. lorda (SEL)
Vani abitabili piano terra	mq 64,30	mq 74,75
Vani abitabili piano primo	mq 53,80	mq 69,15
Totale vani abitabili	mq 118,10	mq 143,90
Annesso tergale: lavanderia	mq 15,20	mq 17,50
Annesso tergale: veranda	mq 8,20	mq 9,40
Annesso tergale: lastrico		mq 9,10
Totale annesso tergale	mq 23,40	mq 36,00
Resede anteriore esclusivo		mq 15,85
Resede tergale		mq 40,45
Totale resedi		mq 56,30
Totale del compendio		mq 236,2

CONFINI

Del compendio costituito da abitazione e pertinenze: a sud-ovest Via Carlo Livi, beni condominiali al sub 500 e unità immobiliare al sub 504 della medesima particella, a nord-ovest particelle 684 e 685, a nord-est particella 1124 e infine a sud-est particelle 631 e 632 del medesimo foglio di mappa 62.

DATI CATASTALI:

Abitazione e pertinenze: Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: Foglio di mappa 62, Subalterno 503 della Particella 633, graffato alla Particella 634, Rendita euro 632.66, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Via Carlo Livi n. 79, Piani T/1; Superficie Catastale: totale 150 mq; escluso aree scoperte 144 mq.

Resede e atrio condominiali: B.C.N.C. Foglio 62, particella 633, subalterno 500

7. AGGIORNAMENTO CATASTALE (Quesito 7)

La planimetria catastale in atti risulta conforme allo stato definitivo dell'unità immobiliare descritto dalla Tavola 1 della Variante ex Art. 45 Regolamento Edilizio del Comune di Prato PG 13039 del 26/1/2012 alla SCIA PG 123567 del 24/10/2011, ma tuttavia difforme dallo stato di fatto rilevato. Le difformità constatate sono effetto di modifiche senza titolo allo stato legittimo del fabbricato, destinate a perciò a subire gli effetti dei procedimenti di sanatoria di cui discutiamo più oltre.



L'aggiornamento al reale delle risultanze catastali nell'ambito del presente procedimento risulterebbe perciò in una inutile duplicazione di costi, dovendo essere seguito da un nuovo aggiornamento alla conclusione di quello di sanatoria amministrativa che seguirà necessariamente all'aggiudicazione.

Per queste considerazioni ritengo inopportuna l'esecuzione di un DOCFA di variazione catastale.

8. INQUADRAMENTO URBANISTICO (Quesito 8)

Il vigente Piano Operativo del Comune di Prato inquadra il compendio materia dell'esecuzione all'interno dell'UTOE 4c assoggettata alle norme disciplinanti l'uso del suolo urbano. L'ambito fa parte della Zona omogenea B ed è classificato come appartenente al Paesaggio urbano TSL.1; l'edificio principale è attribuito alla categoria "E3" – 3° grado di tutela. Per la categoria sono in via generale consentiti (art. 144 N.T.A): manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa. In sintesi sono possibili operazioni di mera conservazione ovvero anche di trasformazione interna di ammodernamento con recupero ad uso abitativo dei sottotetti e modifiche ai solai, purché le trasformazioni non determinino alterazione dei prospetti fronte strada. Quanto alla pertinenza terga, in sintesi: è ammessa la ristrutturazione conservativa ed il consolidamento del fabbricato esistente (purché legittimo) ma non gli ampliamenti. Si possono installare pergolati o strutture aperte purché nei limiti dettati dal Regolamento Edilizio e nel rispetto delle distanze ammissibili dal fabbricato principale.

Nell'ambito dell'UTOE 4c - TSL.1 è escluso l'inserimento a seguito di cambio di destinazione d'uso delle sole categorie funzionali: I.1 Produzione industriale e artigianale; I.3 Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto; CI Commerciale all'ingrosso e depositi. È escluso l'insediamento ex-novo delle I.3, C.1 e della CD.1 Commercio in grandi strutture di vendita (Artt. 154 e 155 N.T.A.). "Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è consentito solo se è possibile procedere all'adeguamento o al reperimento degli standard urbanistici [...]" (Art. 153 N.T.A.)

È consentita l'attuale e preesistente destinazione residenziale, è possibile una destinazione terziaria. Sono assimilati alla destinazione residenziale gli esercizi di affittacamere, B&B, appartamenti vacanza, case studio con prevalente destinazione abitativa

È consentito il frazionamento delle unità residenziali, ma le unità derivate oltre la seconda devono essere dotate di parcheggio pertinenziale

Il compendio ricade nell'ambito delle "Aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte Terza – Titolo I, Art. 142 lettera c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua". All'interno dell'ambito gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria senza alterazioni esterne sono assoggettati al procedimento di Autorizzazione Paesaggistica, Semplificata o Ordinaria a seconda del caso.

9. REGOLARITÀ EDILIZIA E SANABILITÀ (Quesito 9)

Dalle risultanze delle misurazioni e rilievi che ho eseguito durante le visite sopralluogo effettuate con l'accesso del 6 febbraio 2026 e nel giorno 13 successivo, **emergono difformità dello stato di fatto dallo stato legittimo desumibile dai titoli abilitativi reperiti**. Le difformità constatate sono messe in evidenza nella tavola grafica n. 3 allegata.

Nell'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile da Eredi Sgrilli all'esecutato sig. XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (datato 4 dicembre 2008) la parte venditrice dichiara all'art. 2 che edificio fu costruito ex novo "anteriamente al primo semestre 1967, in forza della licenza edilizia n. 113 rilasciata dal Comune di Prato in data 24 luglio 1951" e garantisce che da tale data non abbia



subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto provvedimenti di concessione o autorizzazione.

Le indagini sui titoli abilitativi condotte sulla piattaforma web di SUEAP e presso l'Archivio Generale del Comune di Prato hanno portato ad identificare i fascicoli elencati di seguito in ordine cronologico:

1. Licenza Edilizia n° 113 al P.G. n° 153 del 31/01/1951 Comune di Prato, rilasciata in data 27/06/1951 al richiedente sig. Eufemio Sgrilli fu Emilio e da incaricato del titolare presa in consegna il successivo 24 luglio;
2. D.I.A. P.G. n° 168565 del 18/12/2008 Comune di Prato, Busta PE-3618-2008 (opere interne per realizzazione di servizio igienico e modifiche a tramezzature con inizio lavori al 19/1/2009 e termine al 7/9/2011). Nel fascicolo è presente prova dell'avvenuto deposito del progetto delle strutture presso l'Ufficio Tecnico del Genio civile con estremi Prot.17871 del 13/1/2009;
3. S.C.I.A. P.G. n° 123567 del 24/10/2011 Comune di Prato, Busta PE-2826-2011 (risanamento conservativo con aumento di unità, senza comunicazione di inizio lavori e termine al 6/2/2012). Nel fascicolo è presente prova dell'avvenuto deposito del progetto delle strutture presso l'Ufficio Tecnico del Genio civile con estremi Prot.19742 del 18/10/2011;
4. Variante ex art. 45 R.E. P.G. n° 13039 del 26/01/2012 Comune di Prato, Busta PE-188-2012.

Gli accessi eseguiti non hanno consentito di reperire evidenza del rilascio di Licenze di Abitabilità, Dichiarazioni di Agibilità o Segnalazioni Certificate di Agibilità per il compendio materia dell'esecuzione.

Il confronto fra lo stato di fatto rilevato e la documentazione esaminata conduce ad accertare le difformità dallo stato legittimo esposte di seguito.

Nei rispetti del titolo originario (L.E. n. 113/1951) risultano non sanate o eliminate dai successivi titoli edilizi:

- 1) **la mancata realizzazione dell'autonoma scala di accesso al sottotetto dal piano primo, sostituita col prolungamento della scala principale** a servire anche la soffitta, da ritenersi variante in corso d'opera come si desume dalla planimetria catastale prot. 1298 presentata in data 03/05/1952 all'atto dell'accatastamento del compendio;
- 2) **la dislocazione orizzontale del balcone sul fronte verso Via C. Livi**, dalla sinistra alla destra dello stesso, a costituire pensilina di protezione della già porta d'accesso principale (oggi condominiale in ragione delle opere di cui ai fascicoli 3. PE-2826-2011 e 4. PE-188-2012). Anche in questo caso suppongo la contestualità della modifica ai lavori autorizzati con licenza edilizia, per gli stessi motivi esposti ragionando della dislocazione verticale dei solai e della modifica alle scale di collegamento fra i piani. È da notare che già nella posizione di progetto, ma ancor più in quella variata, il balcone costituisce veduta diretta su fondo confinante difforme da quanto disposto dall'art. 905 C.C. in materia di distanza dai confini, disposta minima di ml. 1,50. **Conseguenza della dislocazione è l'eliminazione della porta finestra della camera prospettante la Via Carlo Livi**, sostituita da una finestra che comunque consente il richiesto rapporto di aero-illuminazione;
- 3) **l'incremento di consistenza planimetrica del locale pertinenziale in aderenza al confine nord-ovest del lotto. Insieme una diversa struttura di copertura che in progetto era indicata come tetto ad una falda**, con un'altezza minima interna consistente con quella da me oggi rilevata, **ed oggi invece un solaio piano accessibile da terra mediante una scala metallica per circa metà della superficie coperto da un tetto ad una falda** in tavelloni e travetti. **Dovendo collocare nel tempo la difformità rilevata sono giunto alla conclusione che non sia riconducibile a un unico intervento, bensì che essa sia esito di successive stratificazioni edilizie non contestuali.** Le caratteristiche strutturali del volume al piano inferiore, delle sue finiture interne ed esterne, della finestra e della porta di accesso sono consistenti con l'epoca della prima costruzione nel 1951-1952; quindi credo la difformità planimetrica (ed inevitabilmente volumetrica) frutto di una variante in corso d'opera non denunciata. La



sostituzione del sistema di copertura può essere stata contestuale alla variante, ma è più plausibile una modifica successiva. Una ortofoto datata 7 settembre 2007, consultabile su Google Earth anche versione “web”², consente di leggere l’edificio pertinenziale come coronato da una tettoia probabilmente in “ondulux” e già munito di scala di accesso alla copertura. Quindi è molto probabile che fra il 1952 di conclusione della costruzione ed il 2007 la copertura a tetto sia stata sostituita per realizzare una terrazza accessibile da terra e protetta dalla pioggia. La veranda chiusa su tre lati oggi esistente, con eliminazione della tettoia preesistente e possibile contestuale sostituzione anche della scala di accesso al lastrico, appare visibile a partire da ortofoto Regione Toscana della levata agosto 2009³. L’esame delle planimetrie catastali presentate in successione, da quella del 1952 a quella ultima del febbraio 2012, dà risultati contraddittori tali da non consentirmi di modificare queste deduzioni;

I successivi titoli edilizi, tutti diretti a trasformazioni del fabbricato principale sul fronte di Via C. Livi, o non rilevano queste difformità, come nel caso dell’annesso tergale, limitandosi a riprodurre lo stato progettato della originaria L.E. oppure assumono come stato di fatto legittimo la situazione rappresentata nella planimetria catastale immediatamente precedente il nuovo intervento. Ha rilievo osservare che nella D.I.A. del 2008 il tecnico, in riferimento all’asseverazione dello stato legittimo, si limitava a dichiarare che la legittimità dell’attuale stato dei luoghi “risulta nell’attuale stato di fatto da data antecedente al 01/09/1967” (cfr. Asseverazione, pagina terza, capo 7) depositata con i restanti documenti del procedimento come allegato alla presente relazione).

Dal raffronto fra lo stato di progetto della Licenza Edilizia del 1951 e stato finale della Variante ex art. 45 R.E. P.G. n° 13039 del 26/01/2012 risulta:

- 4) **La colmata dell’area scoperta tergale con rialzamento del piano di calpestio medio di circa 20, massimo di circa 30 cm.** In realtà che una modellazione del suolo sia già intervenuta al momento della realizzazione della veranda e lastrico solare dell’annesso tergale, come indicherebbe il gradino che è necessario scendere nell’accesso allo stesso, tuttavia la sommarietà nella descrizione dello stato di fatto dei titoli edilizi successivi non consente di averne certezza documentale.

Dal raffronto fra lo stato di progetto della D.I.A. P.G. n° 168565 del 18/12/2008 e lo stato di fatto della successiva S.C.I.A. P.G. n° 123567 del 24/10/2011 risulta:

- 5) **L’introduzione in assenza di variante o di titolo di controsoffitti estesi all’intero piano terra**, presumibilmente nel corso dei lavori ma anche in data successiva ma anteriore al 2011;

Dal raffronto fra stato di rilievo attuale e stato finale della Variante ex art. 45 R.E. P.G. n° 13039 del 26/01/2012 risultano privi di titolo abilitante successivo a tale data:

- 6) **il tamponamento dell’apertura al piano terra fra il vano scala e lo studio con affaccio verso la Via Carlo Livi** (difformità di incerta sussistenza, da accertare mediante saggi in sede di procedimento sanante: lo sfondo previsto dalla D.I.A. del 2008 potrebbe non essere mai stato realizzato, in ragione del costo connesso all’intervento su una parete portante e delle sue esclusive funzioni estetiche);
- 7) **la realizzazione di controsoffitti al primo piano**, nel bagno e nella camera che lo fronteggia;

² Consultabile al link:

<https://earth.google.com/web/search/Via+Carlo+Livi,+79,+Prato,+PO/@43.8738624,11.0955298,59.46277057a,588.98161406d,35y,0h,0t,0r/data=Cp4BGi4SWAolMHqxMzJhZjYzZTZkY2U3NTBkQjB4NDVmMTFjYjZiZmZmODU1MRkfmh652u9FOCE7li1I6TAmQCodVmlhIENhc mxvIExpdmksIDc5LCBQcmF0bywqUE8YAIAiABIIYKJAm13l6nHI01QBGy3l6nHI01wBIOCbDfra5JQCgIMGGVtqRKwCoQCAESCjIwMDctMDktMDcYAUICCAE6AwoBMEICABKDQj8BEAA>

³ Consultabile al link <https://po-online.comune.prato.it/po-onlinebin/jsp/mappa.jsp?preset=DisciplinaSuoli>



- 8) **la chiusura della porta che dal nuovo bagno al piano terreno consentiva l'accesso al retrostante sottoscala, con contestuale realizzazione di un nuovo accesso a quest'ultimo dal soggiorno-pranzo⁴;**
- 9) **la realizzazione di un caminetto a tutt'altezza nel soggiorno e contestuale realizzazione di controparete nella camera soprastante, suppongo per occultare la canna fumaria;**
- 10) **la mancata realizzazione della recinzione fra la porzione privata del resede anteriore da quella condominiale**

Esaminando i punti precedenti sotto l'ottica della loro qualificazione in vista di ristabilire la conformità urbanistico-edilizia del compendio, tenuto conto della "conformità asincrona" prevista dall' Art. 36-bis del vigente D.P.R. 380/2001 – Testo Unico dell'Edilizia e del principio della "scindibilità dello stato legittimo" sancito dall'Art. 9-bis, comma 1-bis, del medesimo, si può dedurre che:

- a) **ha rilievo urbanistico ed edilizio la difformità di cui al punto 3).** L'ampliamento planivolumetrico dell'annesso tergaie, con tutta probabilità esito di una variante in corso d'opera, seppur ammissibile sotto il Regolamento Edilizio comunale vigente al 1951 non lo è oggi per quanto esposto in risposta al Quesito 8 del G.E.; alla stregua la successiva realizzazione di veranda e lastrico solare⁵. **La difformità non risulta quindi sanabile**, a maggior ragione non potendosi comunque rispettare le minime distanze ex D.M. 1444/1968 anche in ipotesi di parziale demolizione e ricostruzione, **ed ha come unico esito possibile la totale e definitiva demolizione dell'annesso;**
- b) **non hanno rilievo sotto il riguardo della normativa urbanistica le difformità di cui ai punti 1), 2) e da 4) a 10);**
- c) **le difformità di cui ai punti 1), 2), 6), 8) e 9) hanno rilievo edilizio e sono riconducibili ad interventi la cui esecuzione ricade sotto le disposizioni dell'Art. 22 del Testo Unico (SCIA);**
- d) **gli interventi di cui ai punti 4), 5), 7) e 10) sono definibili di "manutenzione ordinaria" ex Art. 3, comma 1 lettera a), del T.U. dell'Edilizia.** La loro esecuzione cade sotto l'Art. 6 (edilizia libera) o al più sotto l'Art. 6 bis (CILA) del medesimo;
- e) **a mio giudizio non emergono ragioni per escludere che le difformità di cui ai capi c) e d) precedenti non siano state eseguite come varianti non denunciate ai titoli rilasciati. Sono certamente varianti non denunciate alla licenza edilizia del 1951 la difformità di cui ai punti 1) e 2).**

La difformità sotto il punto 2) ha rilievo per la trasformazione della portafinestra della camera in finestra, ammissibile nel rispetto del R.E., ma non per la dislocazione del balcone, che attiene a u.i. diversa da quella colpita dalla procedura ed al più la interessa solo in riferimento alla modifica della facciata condominiale.

Entrando nel merito di cosa sia necessario ad assicurare la commerciabilità del compendio a valle del decreto di trasferimento e ricordando la varietà dei caratteri delle difformità segnalate, per ristabilire lo stato legittimo del compendio è necessario l'esito positivo delle procedure di: **SCIA per demolizione ex Art. 22 T.U. dell'Edilizia** per la più grave difformità di cui al punto 3); **SCIA in sanatoria ex Art. 34-ter T.U. connessa a Sanatoria Sismica ex Artt. 93 e 94 T.U.** per la difformità descritta al punto 8); **SCIA in sanatoria ex Art. 34-ter T.U.** per le difformità descritte ai punti 1), 2), 6), 8) e 9), essendo esclusa la Sanatoria Sismica per la 1) perché all'epoca non soggetta alla specifica normativa; **CILA in sanatoria ex art. 6-bis, comma 5 T.U.** le restanti.

⁴ Per inciso, non risultando dall'accesso eseguito all'Ufficio Tecnico Regionale - Sismica pratiche diverse da quelle depositate con la DIA del 2008 e con la SCIA del 2011, la realizzazione della porta è verosimilmente avvenuta quantomeno in assenza della richiesta autorizzazione ex Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. del 17/01/2018), lasciando impregiudicato l'eventuale rispetto delle prescrizioni tecniche non decidibile in assenza di saggi distruttivi

⁵ Non si può sottacere che la realizzazione del solaio e della struttura della veranda è stata verosimilmente eseguita in difformità dalle prescrizioni tecniche e in assenza delle autorizzazioni sismiche previste dal D.M. 14 gennaio 2008 (NTC 2008, considerata la data stimata di esecuzione



Per il principio di economia dei procedimenti amministrativi è ragionevole che le due SCIA ex art. 34-ter possano riunirsi in un unico procedimento, connesso a Sanatoria sismica per la sola difformità al punto 8).

Procedo quindi alla stima dei costi connessi:

- SCIA per demolizione ex Art. 22 T.U. dell'Edilizia, Art. 135 L.R.T. 65/2014

- Spese tecniche, inclusi oneri fiscali e previdenziali:	€ 2.650
- Spese amministrative (diritti SCIA ed occupazione suolo pubblico):	€ 500
- Sanzioni ⁶ :	€ 0
- Demolizione, smaltimento e ripristino del resede (inclusivi di IVA):	€ 6.400
- Totale:	€ 9.550
- SCIA in sanatoria ex Art. 34-ter T.U., Art. 209 bis L.R.T. 65/2014, connessa a Sanatoria Sismica ex Artt. 93 e 94 T.U., Art. 182 L.R.T. 65/2014

- Spese tecniche SCIA, inclusi oneri fiscali e previdenziali:	€ 1.678
- Spese tecniche Sanatoria Sismica, inclusi on. fiscali e previdenziali:	€ 2.100
- Spese amministrative SCIA e Istruttoria Sismica:	€ 534
- Sanzioni:	€ 1.238
- Saggi, eventuale cerchiatura in acciaio e prep. sede (inclusa IVA) ⁷ :	€ 4.100
- Totale:	€ 9.650
- CILA in sanatoria ex art. 6-bis, comma 5 T.U., Art. 136 L.R.T. 65/2014

- Spese tecniche, inclusive di oneri fiscali e previdenziali:	€ 1.200
- Spese amministrative:	€ 100
- Sanzioni ⁸ :	€ 1.000
- Totale:	€ 2.300
- **TOTALE PER LE TRE PROCEDURE:** **€ 21.500**

L'ufficio competente dell'Amministrazione Comunale di Prato ha confermato la correttezza dell'analisi svolta, riservandosi ovviamente la definitiva decisione all'atto della eventuale concreta apertura dei procedimenti.

È da ricordare infine che l'immobile materia della procedura è privo di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), conseguibile solo al termine del percorso di legittimazione urbanistico-edilizia. Sebbene la sua mancanza non determini la nullità dell'atto traslativo, tuttavia rappresenta un frequente **ostacolo all'erogazione di finanziamenti ipotecari**, condizionando di fatto l'appetibilità e la libera circolazione del bene sul mercato.

Il costo associato al conseguimento del titolo, subordinato alla condizione di stato conforme, è stimato nell'importo di € 1.800, inclusiva di € 166 per diritti di segreteria e bollo, il resto per onorari professionali e DICO, **oltre 400 per DOCFA**, per un totale di € 2.200.

10. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) (Quesito 10)

Dagli atti del Comune di Prato non risulta deposito dell'Attestazione di Prestazione Energetica dell'unità materia del procedimento, né di altri documenti equipollenti. La circostanza è confermata dal proprietario.

⁶ Sanzione non dovuta per demolizione senza ricostruzione di immobile costruito in assenza di titolo legittimante

⁷ Della somma esposta di 4.100 euro per "Saggi, eventuale ..." solo l'importo dei saggi (ca. 500 euro) è inevitabile, la residua per l'eventuale cerchiatura è introdotta a titolo cautelativo

⁸ La sanzione si riduce a € 516 su dimostrazione dell'antecedenza dell'illecito al 2010



11. FORMAZIONE LOTTI (Quesito 11)

La **conformazione del compendio**, nelle sue parti privo di autonomia d'accesso, d'uso e destinazione, **rende appropriata la formazione di un unico lotto di vendita** corrispondente all'unità immobiliare identificata dal Catasto Fabbricati.

12. DIVISIBILITÀ (Quesito 12)

Il **compendio** è pignorato per l'insieme ed intestato ad un unico proprietario. Come d'altra parte già espresso, **non è comodamente divisibile** ed il valore delle ipotetiche porzioni separatamente vendute risulterebbe inferiore a quello dell'insieme.

13. STATO DI OCCUPAZIONE (Quesito 13)

Il debitore e la sua famiglia hanno residenza iscritta al civico 79 della Via Carlo Livi di Prato (PO) nel medesimo immobile materia del procedimento, ed esso costituisce la loro abitazione principale. Tutto ciò come da Certificato storico di residenza rilasciato dall'Anagrafe del Comune di Prato in data 8/1/2026, depositata come allegato alla presente relazione, da dichiarazione espressa del debitore e dalle modalità d'uso del compendio da me riscontrate in occasione degli accessi.

14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Quesito 14)

Il compendio materia dell'esecuzione non è incluso in ambiti soggetti a vincoli di inedificabilità assoluta ma è **incluso in ambito assoggettato a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte Terza – Titolo I, art. 142 Lett. c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua**.

Non risultano:

- vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- altri gravami o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.) salvo quanto più oltre;
- domande giudiziali.

Risulta servitù da veduta diretta su fondo confinante, per presenza di un balcone in posizione difforme da quanto disposto dall'art. 905 C.C. in materia di distanza dai confini (vedasi documentazione fotografica). Il fondo dominante è posto al civico 77 della Via Carlo Livi, adiacente a quello materia del procedimento ed è identificato catastalmente dalla particella 684 al foglio di mappa 62. Per quanto presumibilmente non derivante da destinazione del padre di famiglia⁹ né da titolo negoziale trascritto (non sono emerse trascrizioni in tal senso contro il proprietario all'epoca, sig. Eufemio Natalizio Sgrilli fu Emilio), la servitù appare maturata per usucapione salvo accertamento documentale della data di costruzione dell'opera. Non si ha notizia di pregresse azioni giudiziarie dirette a contestarne l'esistenza. A titolo precauzionale più oltre valuterò il valore di questo peso, assunto come permanente e definitivo sul fondo servente (il compendio materia dell'esecuzione).

L'Agenzia delle Entrate – Registro della Provincia di Prato ha comunicato formalmente, con documento depositato con la presente relazione, che non risultano vincoli locativi.

Con riferimento alla sezione 4 della presente relazione, **sono destinati ad estinzione per effetto della procedura:**

- **Iscrizione ai n.ri 14742/3337 del 05/12/2008**, nascente da IPOTECA VOLONTARIA - CONC.NE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

⁹ Le caratteristiche costruttive del manufatto lo fanno datare agli anni '60 del 1900, successivi a quelli di presumibile costruzione del fabbricato di cui costituisce accessorio



- **Iscrizione ai n.ri 1136/207 del 12/02/2013**, nascente da IPOTECA VOLONTARIA - CONC.NE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **Trascrizione ai n.ri 3008/2166 del 22/03/2024**, nascente da atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **Trascrizione ai n.ri 13130/9160 del 10/11/2025**, nascente da atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quanto alla Trascrizione ai n.ri 2498/1690 del 23/03/2015 - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, ove il Giudice dell'Esecuzione ne ritenga la non opponibilità alla procedura disporrà con il Decreto di trasferimento la trascrizione dello stesso e contestualmente l'apposizione di annotazione di inefficacia del vincolo di destinazione determinato dal fondo.

Le spese per ciascuna delle formalità indicate ammontano oggi a € 35 di Imposta Ipotecaria ed € 59 di Tassa Ipotecaria, per un totale di € 94.

Le difformità urbanistiche e quella catastale non verranno regolarizzate dalla procedura, la loro regolarizzazione rimarrà a cura ed onere dell'acquirente.

15. ONERI CONDOMINIALI (Quesito 15)

La gestione del complesso condominiale in cui ricade l'unità pignorata non è affidata a un amministratore professionista, bensì è curata direttamente dai comproprietari. Tale circostanza comporta l'assenza di un referente formale per la verifica dello stato dei pagamenti e della regolarità contabile del condominio.

Il proprietario ha dichiarato l'inesistenza di pendenze relative alla gestione condominiale.

16. DIRITTI DEMANIALI / USI CIVICI (Quesito 16)

Dalle ispezioni effettuate non è emersa l'esistenza di atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, diritti di superficie e servitù pubbliche, oneri reali, diritto d'uso e abitazione destinati a non essere purgati dalla procedura esecutiva.

17. LA VALUTAZIONE (Quesito 17)

PREMESSA METODOLOGICA

Il quesito chiede il valore di mercato (market value) della materia dell'esecuzione, per giungere da esso mediante "opportune decurtazioni", "adeguamenti e [...] correzioni della stima" alla determinazione del prezzo base d'asta.

Assumo come definizione di valore di mercato quella indicata da Banca d'Italia con circolare n. 263/2006, sez. IV punto 1: *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. Non diversa la definizione degli IVS: *"Market value is the estimated amount for which an asset and/or liability should exchange on the valuation data between a willing buyer and a willing seller in an arm's lenght transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion"* [IVS 2025, 102 Bases of Value – A10 Market Value].

Non è diversa la definizione ABI nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" ed. 2025 capo R.1.

Il valore di mercato deve inoltre riflettere il suo *"highest and best use"* inteso come l'uso di un bene che massimizza il suo potenziale economico e che è concettualmente possibile, legalmente autorizzabile e finanziariamente fattibile.



DEFINIZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il contesto urbano

Il compendio è ubicato all'interno del quadrilatero urbano delimitato dalle vie Pomeria (nord), G. Valentini (est), A. Zarini (sud) Roma (ovest).

Dal punto di vista urbanistico è un ambito posto in prossimità della cerchia muraria del centro storico di Prato, caratterizzato da isolati di dimensione variabile delimitati da una maglia stradale a tracciato ortogonale, di sezione mediamente ristretta e con debole gerarchia funzionale. Gli isolati di maggiore dimensione sono spesso disimpegnati da strade senza sfondo.

A fronte di una densità abitativa elevata e crescente, l'ambito soffre di una cronica carenza di standard urbanistici, con una esigua dotazione di verde e spazi pubblici e un deficit strutturale di aree di sosta. Le criticità della maglia viaria, aggravate da intensi flussi di traffico di attraversamento, ne compromettono sensibilmente la qualità della vita.

Evoluzione del tessuto edilizio

L'edificazione dell'ambito, così come dell'intero segmento sud-est della più ampia Zona OMI C3 (Semicentrale / Zona sud-est – Montegrappa – Repubblica - Mezzana) nel quale è incluso si è svolta prevalentemente nel secondo dopoguerra.

Il processo di urbanizzazione, avviato a partire dal nucleo storico cittadino, si è sostanzialmente concluso alla fine degli anni '70, originando un tessuto edilizio eterogeneo di edifici produttivi e residenziali rimasto sostanzialmente invariato fino oltre la fine del decennio successivo.

Evoluzione recente del tessuto urbano e del mercato locale

Negli anni immediatamente precedenti il 2000 è iniziato un processo di rinnovo urbano, con interventi puntuali e non sistematici principalmente nell'intorno delle vie Valentini, F.Ferrucci, Viale Montegrappa, diretto a sostituire gli insediamenti industriali progressivamente dismessi con complessi a destinazione residenziale e terziaria.

Questo processo ha ignorato la gran parte dell'ambito di nostro interesse, ove era preponderante un tessuto eterogeneo e frammisto di edifici residenziali, i più antichi costruiti negli anni '50 con tipologia a schiera (edifici di 2-3 piani con piccoli resedi anteriori e/o posteriori) mentre i relativamente più recenti nel ventennio '60-'70 con tipologia "a cortina" pluripiano di media altezza (fra i 12 ed i 16 m).

Le destinazioni diverse vedevano una modesta presenza di uffici di limitata dimensione, artigianato di servizio, pubblici esercizi ed esercizi commerciali di vicinato, spesso legati alle comunità immigrate.

Anche qui sono in atto "molecolari" processi di trasformazione che interessano in gran parte il comparto residenziale: da un lato con operazioni immobiliari di piccola taglia che mirano al frazionamento delle unità a schiera, dall'altro con la messa a reddito delle abitazioni prima in uso diretto, particolarmente evidente negli appartamenti negli edifici "a cortina".

Dinamiche socio-demografiche

L'ambito è ancora oggi caratterizzato da una prevalenza di popolazione autoctona di nazionalità italiana ma negli immobili a reddito è in atto un processo di progressivo subentro di popolazione di origine immigrata.

Questo fenomeno associato all'evoluzione delle prospettive economiche del distretto ed all'evoluzione demografica della città ha effetti significativi e complessi sull'andamento del mercato immobiliare e sulle sue prospettive, per l'insieme della città ed in particolare per il micro-mercato della nostra zona.



Condizioni del mercato immobiliare

L'insieme della Zona OMI C3 (Semicentrale / Zona sud-est – Montegrappa – Repubblica - Mezzana) è connotata negli anni più recenti da una certa vivacità degli scambi in presenza tuttavia di una tendenziale deflazione dei valori.

Le serie OMI dei Valori di mercato per le tipologie “Abitazioni civili” e “Ville e villini” in stato conservativo “normale”, che meglio approssimano le caratteristiche del compendio materia dell'esecuzione, registrano nel 1 semestre del 2015: per la prima tipologia valori di mercato variabili da un minimo di 1.800 €/mq ad un massimo di 2.350 €/mq; per la seconda tipologia valori variabili da un minimo di 1.800 €/mq ad un massimo di 2.400 €/mq.

Nel primo semestre del 2025 gli stessi scendono ai valori: per le “Abitazioni civili” da un minimo di 1.600 €/mq ad un massimo di 1.950 €/mq; per “Ville e villini” da un minimo di 1.800 €/mq ad un massimo di 2.100 €/mq.

Negli anni intermedi l'andamento dei valori ha mostrato una tendenza costantemente decrescente. Tale dinamica appare ancor più marcata ove si consideri che i valori esposti sono espressi in termini nominali: a fronte di una flessione monetaria del 15-20% circa, la svalutazione reale (depurata dall'inflazione ISTAT del periodo) appare ben più drastica, evidenziando una significativa erosione del valore patrimoniale nel decennio¹⁰. Un andamento ben diverso hanno i prezzi delle locazioni, stabili o crescenti, con un risultante incremento dei rendimenti lordi, spesso prossimi al 7-8%.

Interpretazione economica

La spiegazione di ciò è ragionevolmente riconducibile all'incrocio di un'offerta di sostituzione, di smobilizzo o esito di operazioni di rinnovo come detto “molecolari” con una domanda eterogenea: da un lato, piccoli investitori locali orientati al frazionamento e/o alla messa a reddito; dall'altro, fasce sociali a ridotto potere d'acquisto (giovani coppie e comunità immigrate) che sostengono sia il segmento delle compravendite che quello delle locazioni. Le caratteristiche e le finalità di ambedue le tipologie di acquirenti forniscono un flusso di domanda significativo, entro però un “ceiling” determinato o dalla profittabilità delle operazioni di investimento o dal potere d'acquisto.

In termini analitici siamo in presenza di una curva d'offerta rigida e di una curva di domanda di elevata elasticità, con un flesso in corrispondenza dei limiti di profittabilità degli investitori e della capacità di spesa degli utenti finali. La letteratura ci dice che in questo scenario, se l'offerta è bloccata su una quantità “rigida” (come inevitabilmente nel nostro caso), piccoli spostamenti della domanda e dell'offerta possono causare enormi variazioni di prezzo fino al raggiungimento del limite di elasticità della domanda. **Ne deriva un mercato sensibile a piccole variazioni della domanda, con effetti amplificati sui prezzi.**

I connotati urbanistici della zona prima descritti, sembrerebbero suggerire che la prossimità al Centro Storico possa controbilanciare la mediocre qualità dell'impianto urbano ed edilizio della zona consentendo l'ingresso di acquirenti con maggiore capacità di spesa. Nella realtà, e le serie OMI ce lo confermano, nell'ultimo ventennio del secolo scorso è iniziato un processo, ancora in corso, di decentralizzazione funzionale del Centro Storico, in sostanza una sua progressiva perdita del ruolo di Central Business District (CBD) accompagnato dal grave impoverimento del tessuto del commercio di prossimità. In sostanza il C.S. mantiene ancora un significativo valore identitario, e di status per le residenze di pregio in centro, ma sul piano funzionale la prossimità al centro non è poi così premiale.

Lo sviluppo di nuovi poli urbani “periferici” di maggiore qualità urbana e con migliore accessibilità alle infrastrutture del sistema metropolitano della Piana, muovendo la de-centralizzazione finisce

¹⁰ Il tasso d'inflazione cumulato in Italia del decennio 2015-2025 è stimabile in circa il 21%. Considerato che dalle serie OMI nello stesso periodo emerge una flessione nominale dei prezzi del 15-20%, la svalutazione reale risulta prossima al 35-40%!



anche con il cambiare la gerarchia e quindi il valore dei settori urbani tradizionalmente definiti “semi-centrali”.

Connotati della domanda di immobili in Zona OMI C3

Dalle indagini svolte sugli scarsi dati di mercato disponibili e con maggior rilievo da quanto riferito dalle agenzie di intermediazione deduco che gli acquisti di immobili nella zona di riferimento provengano in massima parte:

- da investitori locali per operazioni di contenuto impegno finanziario per messa a reddito, in alternativa frazionamento/rinnovo per la successiva vendita o messa a reddito. La domanda degli investitori manifesta una elevata elasticità al prezzo, con massimi accettati in ragione del rendimento delle operazioni e quindi della coerenza con le cifre che i destinatari finali sono disposti a pagare per la locazione o l'acquisto;
- da nuclei familiari da 1-3 componenti per alloggi trilocali nell'intorno degli 80 mq, in prevalenza con capacità di spesa contenute, in genere assistita dal ricorso al credito a lungo termine;
- da nuclei familiari più numerosi, in assoluta prevalenza di immigrazione consolidata, con capacità di spesa più elevata per abitazioni anche di maggiori dimensioni e di maggior impegno finanziario;
- in misura marginale da famiglie con capacità di spesa medio alta per tipologie assimilabili alla “Ville e villette” della categorizzazione OMI.

Sul terreno delle aspettative economiche le famiglie ordinariamente accettano affitti fino a 750 €/mese per un bilocale, fino a 900 €/mese per un trilocale, fino a 1.100 €/mese per un quattro vani; prezzi di acquisto di norma non eccedenti i 250.000 euro.

Gli investitori si attendono rendimenti dalle locazioni nella fascia del 6-8% annuo lordo.

Conclusioni

Alla luce delle caratteristiche urbanistiche dell'ambito, delle dinamiche socio-demografiche descritte e dell'andamento recente del mercato immobiliare locale, il comparto analizzato si configura come un settore semicentrale caratterizzato da valori immobiliari mediamente contenuti e da una domanda prevalentemente orientata all'accesso alla prima abitazione da parte di fasce di popolazione con limitata capacità di spesa e all'investimento.

Il mercato per investimento appare sostenuto dalla redditività delle locazioni e dalla presenza di operatori immobiliari di piccola scala, mentre risultano più limitati i fattori di valorizzazione legati alla qualità urbana o alla prossimità funzionale al centro storico.

Di conseguenza il compendio oggetto della stima deve essere collocato nella fascia medio-bassa dei valori della zona OMI C3, con le opportune variazioni legate alle specifiche caratteristiche tipologiche, dimensionali e manutentive.

LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO

Dall'indagine svolta sulle principali piattaforme di pubblicità immobiliare, l'andamento tendenzialmente deflazionistico dei prezzi di compravendita e insieme la presenza di una significativa movimentazione dello stock¹¹ da parte di una domanda molto elastica al prezzo sembrano aver innescato un accentuato comportamento opportunistico dei venditori, connotato da prezzi d'offerta rialzisti in risposta a congiunturali incrementi di pressione della domanda con riserva di successivi anche significativi aggiustamenti secondo le circostanze della transazione. Come anticipato nell'interpretazione economica del segmento di mercato, ciò dà luogo ad erraticità dei valori realizzati.

L'andamento descritto associato all'eterogenea morfologia edilizia e urbanistica dà origine a micro-segmenti di mercato a scala di isolato, e quindi all'ovvia difficoltà di reperire comparabili di stima

¹¹ dai dati OMI nelle Zone “semiperiferiche” per l'intero trascorso quinquennio è stimabile, per successive inferenze, la conclusione di 220-250 transazioni di compravendita per anno



coerenti con l'esigenza di una loro stretta contestualità temporale, convergenza delle condizioni posizionali, convergenza dello stato di conservazione¹².

In queste condizioni l'applicazione della canonica metodologia di Market Comparison Approach (MCA)/Sistema di stima può risultare fuorviante: **quando l'eterogeneità è elevata la consueta soluzione di risolverla con l'applicazione del Sistema di Stima e/o l'applicazione di coefficienti ponderali discrezionali può portare a risultati non più attendibili di una ragionata stima diretta di tipo probabilistico. Traendo vantaggio dallo specifico “ibridismo tipologico” dell'immobile colpito dalla procedura, procedo di conseguenza.**

Il compendio ha le caratteristiche accuratamente descritte in risposta al quesito 6) del Giudice delle esecuzioni. Le richiamo così, per comodità di lettura:

Unità residenziale duplex (PT-P1) in condominio minimo originato dal frazionamento orizzontale di un edificio terra-tetto a schiera. L'abitazione, su una superficie esterna lorda di oltre 140 mq, dispone di zona giorno al piano terra e di tre camere al piano primo, doppi servizi e ripostigli, oltre a due resedi esclusivi e annesso tergale. Con finiture e impiantistica di livello medio e in stato manutentivo ordinario, richiede limitate opere di ripristino conservativo delle finiture, la parziale sostituzione degli infissi e un adeguamento tecnico-normativo degli impianti.

Con rinvio alle definizioni tipologiche adottate da OMI, è evidente che l'unità in questione ha caratteristiche che per un verso la assimilano alla fascia di maggior pregio del tipo “Abitazioni civile”, per altro verso la avvicinano a quelle della fascia di minor pregio della tipologia “Ville e villini”

Quando non “a corpo”, le transazioni immobiliari sono condotte considerando la Superficie Commerciale o Superficie Convenzionale Commerciale (SCC) dell'immobile, derivata dalla SEL applicando alle sue articolazioni funzionali specifici Rapporti mercantili, talvolta originati da usi locali ma sempre più convergenti con quelli stessi usati da OMI per la tipologia specifica di destinazione.

Nel nostro caso abbiamo calcolato una SCC di 151,30 mq come dalla tabella che segue, nella quale l'annesso tergale destinato a demolizione per motivi già esposti è considerato per la sola proiezione a terra e con il coefficiente 0,10 proprio delle aree pertinenziali scoperte.

Elemento	Sup. lorda (SEL)	Rapporto mercantile	Superficie comm.le
Vani abitabili	mq 143,90	1,00	mq 143,90
Annesso tergale (pt)	mq 17,50	0,10	mq 1,75
Resede anteriore	mq 15,85	0,10	mq 1,60
Resede tergale	mq 40,45	0,10	mq 4,05
Totale per il compendio			mq 151,30

Prima di procedere al giudizio di stima, riassumo le condizioni di mercato in zona.

Serie statistiche OMI 1 semestre 2025 per la zona C3, stato di conservazione “normale”

Abitazioni civili:	mercato	min	1.600	max	1.950 €/mq
	locazioni	min	8,5	max	11 € mese/mq
Ville Villini:	mercato	min	1.800	max	2.100 €/mq

¹² Si consideri che un'abitazione a schiera con morfologia che ne consenta il frazionamento e in condizioni manutentive che ne richiedono un integrale rinnovo cade in un segmento di mercato affatto diverso da quello di una abitazione già in discrete condizioni in esito di un frazionamento già avvenuto



Uffici:	locazioni	min	8,5	max	11 € mese/mq
	mercato	min	900	max	1.300 €/mq
	locazioni	min	8,5	max	11 € mese/mq

Le tipologie residenziali con stato di conservazione normale sono state scelte in ragione dei connotati del compendio obiettivo della stima; la tipologia “Uffici” è stata inclusa in quanto destinazione d’uso alternativa “concettualmente possibile, legalmente autorizzabile e finanziariamente fattibile”, da considerare in un’ottica HBU (miglior uso alternativo).

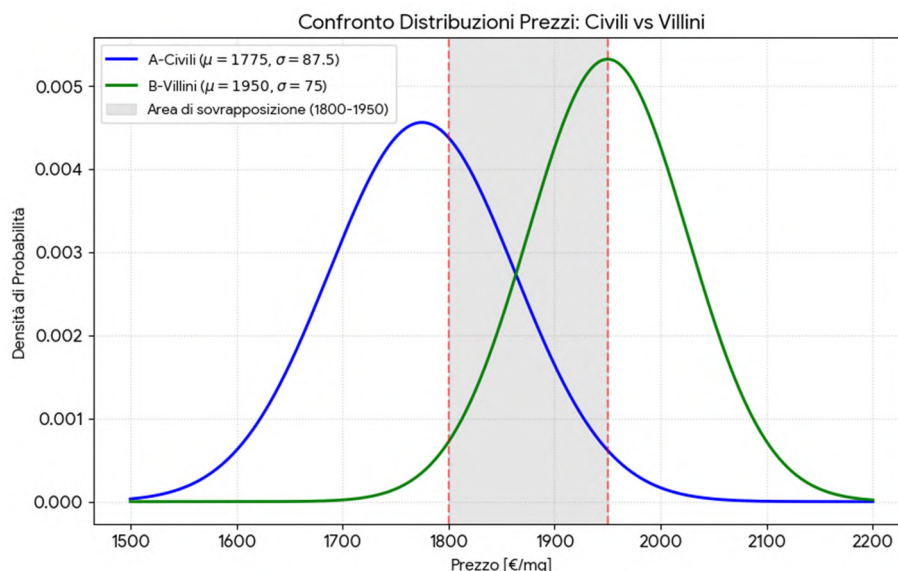
Non sono state prese in considerazione altre destinazioni poiché palesemente incoerenti con le caratteristiche dell’immobile, non rappresentate nelle serie (come le ricettive), statisticamente marginali nella zona o legittimamente infattibili.

Le serie OMI rappresentano valori minimi e massimi che non sono gli effettivi rilevati sul mercato per le classi tipologiche e funzionali e gli stati conservativi descritti, bensì i minimi e massimi che delimitano in basso ed in alto il 95% dei valori unitari delle transazioni. (in sostanza descrivono la forchetta statistica all’interno della quale i valori unitari stimabili assumono una probabilità del 95%, equivalente alla “certezza statistica”)¹³.

LA STIMA DELLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN ASSENZA DI VINCOLI INDOTTI DA DIFFORMITÀ DALLO “STATO LEGITTIMO”

Esaminando i dati di mercato relativi alla residenza osserviamo che **i valori delle due tipologie “Abitazioni civili” e “Ville e villini” si sovrappongono per la fascia delimitata in basso dal valore minimo della seconda (1.800 €/mq) ed in alto dal massimo della prima (1.950 €/mq).** In questo intervallo, un immobile civile di fascia alta compete direttamente con un villino di fascia economica ed è perciò ragionevole ritenere che il valore dell’unità colpita dal procedimento e obiettivo della stima debba cadere per le sue caratteristiche all’interno di questa forchetta.

Ho calcolato la distribuzione normale (Gaussiana) delle due serie¹⁴, ottenendone poi la loro rappresentazione grafica sovrapposta, con il risultato rappresentata nella figura che segue:



I parametri delle due curve (in blu Abitazioni civili, in verde Ville e villini) sono i seguenti:

Abitazioni civili: valore medio (μ) 1.775 €/mq; deviazione standard (σ) 87,5 €/mq;

¹³ Vengono in sostanza esclusi i dati dai cosiddetti *outliers* (valori anomali o estremi) per evitare che una vendita a prezzo stracciato tra parenti o una vendita di lusso fuori mercato influenzino la media

¹⁴ L’assunzione di una distribuzione normale dei valori unitari costituisce una modellizzazione probabilistica semplificata adottata in assenza di dati puntuali sulle transazioni



Ville e villini: valore medio (μ) 1.950 €/mq; deviazione standard (σ) 75 €/mq.

È evidente la traslazione verso destra (valori più alti) della curva di “Ville e villini”. La minore deviazione standard di quest'ultima indica un mercato più compatto e omogeneo rispetto a quello delle 'Abitazioni civili', con prezzi mediamente superiori del 10% circa.

La probabilità cumulata che un immobile riconducibile alla tipologia “Abitazioni civili” ricada nella fascia di sovrapposizione 1.800-1.950 €/mq è del 36,48%, rappresentando la fascia “alta” del segmento. Per 'Ville e villini', la probabilità nella stessa fascia è del 47,72%: ciò corrisponde alla metà inferiore del proprio intervallo di confidenza, mentre la restante parte identifica la fascia di pregio superiore.

Il punto di intersezione tra le due curve rappresenta la **condizione di indifferenza** fra le due tipologie¹⁵: in questo punto, un immobile con caratteristiche da 'abitazione civile' possiede pregi tali da attrarre acquirenti del segmento superiore che cercano un vantaggio nel prezzo. Viceversa, un acquirente di 'abitazioni civili' con maggiore capacità di spesa può qui accedere a un immobile le cui qualità si avvicinano a quelle di una villa.

Vista la stretta analogia con le caratteristiche del compendio oggetto della stima, salvo l'esito delle successive ulteriori verifiche e considerazioni, **possiamo perciò assumere che il valore in €/mq individuato dall'intersezione delle due curve sia in effetti anche il suo più probabile valore di mercato. Dal calcolo giungiamo ad un più probabile valore di mercato di €/mq 1.871,51, da arrotondare a €/mq 1.900,00.** Questo valore unitario applicato alla SCC di 151,30 mq segue in un valore complessivo di € 287.470 da approssimare a € 287.000,00¹⁶.

HBU - LA STIMA DELLA DESTINAZIONE ALTERNATIVA AD UFFICI IN ASSENZA DI VINCOLI INDOTTI DA DIFFORMITÀ DALLO “STATO LEGITTIMO”

I valori di mercato della tipologia sono caratterizzati da quotazioni minime che riflettono un mercato fortemente condizionato dai compratori (buyer's market), **e sostanzialmente una richiesta per uso proprio o investimento a lungo termine quasi nulla.**

Il comparto delle locazioni mostra una dinamicità differente. I canoni risultano infatti allineati a quelli delle tipologie residenziali considerate, **evidenziando una domanda locativa resiliente che compete direttamente con la funzione abitativa.**

L'assenza di trend che giustifichino investimenti basati sia sui rendimenti correnti, sia sull'aspettativa di incremento patrimoniale, suggerisce che sia appropriato stimare il compendio tramite il metodo della capitalizzazione. Si adatterà un saggio prudenzialmente elevato per riflettere l'alea legata alla futura rivendibilità (rischio di mercato), a fronte di una redditività locativa attuale sostenuta dalla competizione con il segmento residenziale.

La stima del rendimento corrente locativo richiede prima alcune considerazioni sulle modalità di determinazione della sua base dimensionale, SEL nell'accezione di Superficie Lorda Affittabile (SLA) o, con maggior precisione della definizione, Gross Leasable Area (GLA).

La SEL usata per la destinazione residenziale non può essere infatti adottata, vista la sostanziale irrilevanza reddituale delle aree scoperte pertinentziali per la destinazione a ufficio.

La conformazione dell'unità immobiliare suggerisce le alternative opportunità di locare il compendio:

A. ad un'unica azienda (in questo caso alla GLA dovrebbe attribuirsi il valore di 143,90 mq);

¹⁵ Matematicamente, tale punto è stato individuato risolvendo l'uguaglianza tra le funzioni di densità di probabilità (PDF) delle due distribuzioni: in questa precisa coordinata, la probabilità che l'immobile appartenga al segmento "superiore" delle abitazioni civili eguaglia quella di appartenenza al segmento "base" di ville e villini

¹⁶ Considerazioni sulle caratteristiche dell'immobile obiettivo della stima mi suggeriscono la possibilità di adottare coefficienti correttivi che in prima approssimazione potrebbero far slittare verso l'alto questo valore nell'ambito del primo quartile dell'area di intersezione, tuttavia ho preferito non procedere in tal senso in ragione sia delle considerazioni che svolgerò circa l'effetto dell'esistenza di significative difformità dallo “stato legittimo” sia dell'effetto di incremento dell'errore statistico indotto da numerosi gradi di inferenza



B. a più studi di piccola dimensione, nel massimo di 6 (in questo caso la GLA scenderebbe ad un valore di ca. 111 mq, non potendo includere nella base dimensionale i locali per natura di uso condiviso, bagni e spazi di distribuzione).

Detta GLA.A la prima e GLA.B, la dimensione di GLA.A è maggiore di GLA.B di quasi il 30%, pressappoco equivalente a quella del 29% fra gli 11 € mese/mq del valore locativo massimo e gli 8,5 € mese/mq del minimo in zona.

Di conseguenza emerge immediatamente la significativa maggiore redditività dell'ipotesi A. rispetto alla B. Da ciò è agevolmente calcolabile, a prescindere da ogni considerazione su solo marginalmente significativi relativi saggi di capitalizzazione, il suo maggior valore da capitalizzazione.

Il saggio di rendimento lordo delle locazioni ad uffici (7-9%) è necessariamente più elevato del 6-8% stimato ordinario nel mercato pratese, dove le annuali 4.500-5.500 locazioni residenziali superano di oltre 20 volte quelle stimate per uso di uffici¹⁷.

Assunto il minimo saggio di rendimento del 7% e, come canone mensile unitario (c_m), il massimo di 11 €/mese/mq corrispondente al 97,5° percentile della curva normale dei prezzi di locazione avremo.

$GLA.A * 12c_m / i = 143,90 * 12 * 11 / 0.07 = 209.683$ circa 210.000 di valore capitale

Raggiungeremmo il valore capitale della destinazione residenziale (287.000 euro) solo ottenendo un c_m di 11,63 € mese/mq, circa il 99,8° percentile della curva normale dei prezzi (chiaramente un outlayer estremo: un “cigno nero” peraltro poco redditizio)

Dobbiamo infine considerare che il mutamento di destinazione d'uso, da residenziale a ufficio, non è gratuito. Nell'ipotesi di contenere i costi di ripristino delle finiture e del necessario adeguamento impiantistico in non più di 15.000 euro (meno di 105 €/mq), dovrebbero inoltre essere preventivati: € 16.000 per monetizzazione standards; € 250 per diritti SCIA; € 350 per DOCFA; € 2.000 per spese tecniche. In tutto € 33.500 ca. € 35.000 a ulteriore diminuzione del rendimento lordo e/o incremento del canone unitario mensile.

In conclusione possiamo escludere l'esistenza di alternative “concettualmente possibili, legalmente autorizzabili e finanziariamente fattibili” alla destinazione residenziale.

LA STIMA DELLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN PRESENZA DI VINCOLI INDOTTI DA DIFFORMITÀ DALLO “STATO LEGITTIMO”, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO, ASSENZA DELLA GARANZIA

L'usuale pratica estimativa stima il VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (valore che contempera le opposte esigenze di attrattività del prezzo e tutela del credito) che soddisfa quanto agli artt. 568 c.p.c. e 173-bis disp. Att. C.p.c. **detraendo dal VALORE DI MERCATO la valorizzazione degli specifici gravami sull'acquirente determinati dalla procedura esecutiva**, altrimenti gravanti sul venditore ovvero non considerati nella determinazione del valore di mercato.

Mi preme notare che una tale procedura sottovaluta gli effetti sulle procedure e gli esiti d'asta indotte dalla presenza di difformità sanabili solo con la procedura complessa descritta in risposta al quesito 9) del Giudice delle esecuzioni.

Il motivo risiede nel fatto che la riconduzione a stato legittimo può avvenire solo successivamente al Decreto di assegnazione. Questo fatto determina la non bancabilità dell'acquisto, con riduzione della platea dei potenziali acquirenti.

Dal momento che l'esito economico dell'asta è in sostanza determinato dalla concorrenza fra i partecipanti, la riduzione significativa del loro numero risulta in un maggior numero di esperimenti ed in prezzi di aggiudicazione sensibilmente inferiori a quelli altrimenti possibili. L'argomento è

¹⁷ Il diverso e maggiore valore percentuale segue in primo luogo dal maggiore carico fiscale, dalla maggiore sensibilità congiunturale del segmento alle vicende congiunturali, dalla più veloce obsolescenza delle dotazioni impiantistiche, dal più lungo periodo di vacanza in caso di cessazione del contratto



trattato in letteratura e mostra deprezzamenti da ciò solo dipendenti anche superiori al 30% del pezzo base d'asta rispetto ai risultati di aste ove non ricorrano tali condizioni.

A motivo di ciò ho ritenuto prudente, senza procedere alla stima di un valore di vendita giudiziaria a rischio di danno per i creditori, computare la detrazione per oneri di regolarizzazione non al costo monetario stimato ma al suo costo opportunità anche tenendo conto dei possibili esiti patrimoniali di un insuccesso.

Al seguito elenco le detrazioni operate per giungere al valore base d'asta, ed i relativi importi di deprezzamento in forma tabellare¹⁸ (per il dettaglio di calcolo rinvio alla nota a piè pagina):

Valore di Mercato					€ 287.000,00
Detrazioni	Rinvio alle note	Importo stimato	coeff.te	Importo corretto	
Oneri di regolarizzazione edilizia	1	€ 21.500,00			
Oneri di regolarizzazione catastale	2	€ 400,00			
Oneri per SCA	3	€ 1.800,00			
Totale oneri di regolarizzazione	4	€ 23.700,00	1,48	€ 35.076,00	
Stato di possesso	5	€ 0,00	1,00	€ 0,00	
Vincoli e oneri non eliminati dalla procedura	6	€ 190,00	1,00	€ 190,00	
Spese condominiali insolite	7	€ 0,00	1,00	€ 0,00	
Stato d'uso e manutenzione	8	€ 0,00	1,00	€ 0,00	
Assenza di garanzia	9	€ 28.700,00	1,00	€ 28.700,00	
Totale detrazioni				€ 63.966,00	€ 63.966,00
Valore al netto di detrazioni per specificità della procedura					€ 223.034,00

CONCLUSIONI

La valutazione dell'unità immobiliare in oggetto ha evidenziato caratteristiche tipologiche "ibride", collocandosi a cavallo tra la categoria delle Abitazioni civili (per dotazioni, contesto urbanistico e destinazione prevalente del segmento di mercato) e quella dei Villini (per articolazione distributiva su due livelli, parziale autonomia funzionale e presenza di resedi esclusivi).

Al fine di riflettere analiticamente tale natura, la determinazione del valore unitario è stata condotta considerando congiuntamente le due distribuzioni di mercato locali relative alle tipologie residenziali più affini. In particolare si è proceduto alla individuazione del punto di indifferenza statistica tra le

¹⁸ Note alla tabella:

1. il costo è stimato in risposta al quesito 9)
2. il costo è stimato in risposta al quesito 7)
3. il costo è stimato in risposta al quesito 9)
4. il coefficiente è stato calcolato tenendo conto: della probabilità di un diniego alla conclusione delle procedure sananti (5%); del tempo necessario alla conclusione delle procedure, 9 mesi; del tasso di rendimento atteso dell'acquirente, 5,5% ponderando l'acquisto per uso proprio e l'acquisto per investimento; dell'ulteriore deprezzamento dell'immobile in caso di insuccesso delle procedure sananti
5. l'immobile non è gravato da vincoli locativi, diritti di abitazione o di usufrutto, diritti derivanti dall'assegnazione al coniuge separato o assimilabili
6. Si tratta della servitù di veduta descritta in risposta al quesito 14). Nelle condizioni specifiche la limitazione al godimento pieno della proprietà è assai limitata, al più interdicendo futuri possibili ma improbabili incrementi dimensionali e riducendo la privacy del resede anteriore dell'abitazione, peraltro oggi di mero ornamento. Ne è prova l'assenza di pregresse azioni revocatorie. L'incidenza sul valore è stimata escludendo dalla considerazione la riduzione della privacy, e attribuendo una probabilità dell'1% al valore odierno di un ampliamento concesso ai sensi dell'art. 18 delle NTA del vigente Piano Operativo. Abbiamo $€ 1.900 * mq 10 * 0,01 = € 190$
7. Da quanto in risposta al quesito 15)
8. già considerato in sede di stima del valore di mercato dell'immobile
9. stimato nel 10% del valore di mercato, il minore nella forchetta delle percentuali usualmente adottate nelle perizie giudiziarie.



due distribuzioni dei prezzi unitari (“Abitazioni civili” e “Ville e villini”) nell’ambito della zona OMI di riferimento.

Il valore di €/mq 1.900 individuato in corrispondenza dell’intersezione delle due curve rappresenta, dal punto di vista probabilistico, la condizione nella quale la probabilità di appartenenza dell’immobile al segmento superiore delle abitazioni civili eguaglia quella di appartenenza al segmento base delle tipologie assimilabili ai villini. Tale coordinata costituisce quindi una stima coerente del più probabile valore di mercato unitario dell’immobile nel contesto considerato.

Applicando tale valore unitario alla superficie commerciale convenzionale del compendio, pari a 151,30 m², si ottiene un valore di mercato complessivo arrotondato pari a € 287.000, assunto quale riferimento estimativo dell’immobile in condizioni di piena commerciabilità.

Accertato che l’attuale destinazione residenziale è l’uso che massimizza il suo potenziale economico fra quelli concettualmente possibili, legalmente autorizzabili e finanziariamente fattibili **ho proceduto alla determinazione del valore del compendio al netto delle detrazioni per specifici gravami sull’acquirente determinati dalla procedura esecutiva, determinandolo nella somma di € 223.034, da arrotondarsi a € 223.000.**

Ritengo che quest’ultimo valore possa ragionevolmente assumersi come *prezzo base d’asta*.

Nella convinzione di aver così esaurientemente risposto ai quesiti del sig. Giudice, rimetto la presente relazione corredata dei seguenti allegati:

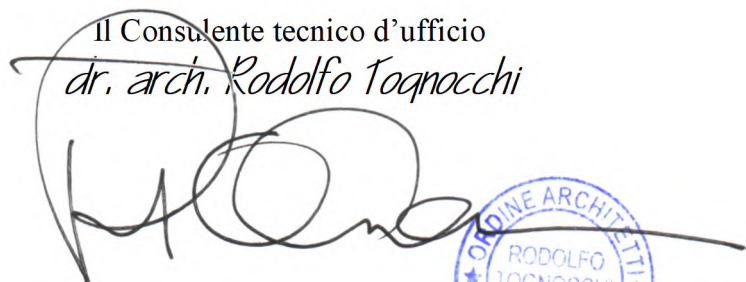
- A.** Scheda del fascicolo
- B.** Rilievo grafico e fotografico del compendio interessato dall’esecuzione.

Depositerò altresì con la presente relazione la seguente documentazione integrativa:

1. Visura ipotecaria attuale;
2. Visura e planimetria catastali attuali;
3. Copia dei titoli edilizi;
4. Copia dell’atto di provenienza ultra-ventennale degli immobili e documenti attestanti la continuità delle trascrizioni;
5. Certificato storico di residenza, certificato di stato civile ed estratto per riassunto dell’atto di matrimonio;
6. Ricevute delle comunicazioni.

Prato, 31 marzo 2026

Il Consulente tecnico d’ufficio
dr. arch. Rodolfo Tognocchi



Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato nominato C.T.U. nel procedimento in oggetto dal sig. Giudice dr.ssa Elisabetta Donelli – Sezione Civile del Tribunale di Prato –, iscritto all'Ordine degli Architetti, C.P.P. della Provincia di Prato con n. 67:

in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione 2025 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa (ed. 2018) ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, e nei limiti posti dall'incarico nel contesto di procedura espropriativa immobiliare, con la presente

DICHIARA

- ✓ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ✓ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ✓ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ✓ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ✓ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ✓ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ✓ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ✓ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ✓ È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ✓ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ✓ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Prato, 31 marzo 2026

Il Perito

arch. Rodolfo Tognocchi

