TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
Sezione Unica Civile – esecuzioni Immobiliari
Numero R.G.E. n. 1/2025
Giudice dell'Esecutione: dott. ENRICO CAPANNA

*** O ***

Promosso da: [redacted]
Contro: [redacted]

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geometra LUCA BRAGAGNI con studio in Prato, via Carbonaia 25 in data 28/01/2025 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 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 ultraventennale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1
E'presente in atti certificazione notarile ventennale attestante le formalità ovvero iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Si è provveduto pertanto ad acquisire le visure telematiche delle suddette formalità che vengono riassunte nell'elenco che segue. Si è provveduto inoltre ad acquisire le visure catastali storiche dove sono riportati i dati circa la titolarità del diritto reale pignorato. Si sono acquisite le planimetrie catastali dell'unità immobiliare oggetto di perizia per la corretta identificazione dei beni. Non sono presenti terreni che richiedano Certificati di Destinazione Urbanistica.
_Elenco Delle Iscrizioni Ipotecarie Gravanti Sull'immobile
L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile nel periodo del ventennio, risultano all'attualità come da certificazione ipotecaria presente in atti ed elenco formalità allegata alla perizia.
Elenco sintetico delle formalità:

1. tipo: TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 09/06/2003 R.G. 7667 – R.P. 4344
ATTO DI COMPRAVENDITA del 29/05/2003
pubblico ufficiale: Notaio Gennaro Galdo di Prato
al numero di rep. 90224/14476
Soggetti a favore: [redacted]
Soggetti contro: [redacted]
2. tipo: ISCRIZIONE CONTRO DEL 09/06/2003 R.G. 7668 R.P. 1978
IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 29/05/2003
pubblico ufficiale: Notaio Gennaro Galdo di Prato
al numero di R.P.: 90225/14477
Soggetti a favore: [redacted]
Soggetti contro: [redacted]
3. tipo: TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 30/06/2011 R.G. 7196 – R.P 4543
SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA del 26/06/2011
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRAGAGNI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c3db9d752befcf7dd34a57820075aec

pubblico ufficiale: Notaio Giuseppe Antonio La Gamba di Prato
al numero di R.P.: 112217/17234
Soggetti a favore: [redacted]
Soggetti contro: [redacted]

4. tipo: ISCRIZIONE CONTRO DEL 25/05/2023 R.G. 5886 R.P. 1037
IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 29/05/2003
pubblico ufficiale: Notaio Gennaro Galdo di Prato
al numero di R.P.: 90225/14477
Soggetti a favore: [redacted]
Soggetti contro: [redacted]

5. tipo: TRASCRIZIONE CONTRO DEL 16/01/2025 R.G. 355 R.P. 257
ATTO GIUDIZIARIO del 20/12/2024
pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Prato
al numero di R.P.: 3315/2024
Soggetti a favore: [redacted]
Soggetti contro: [redacted]

QUESITO N. 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.).

RISPOSTA AL QUESITO N. 2
L'immobile, oggetto del pignoramento, è un appartamento che si trova in:
Comune: VERINIO
Frazione: Mercatale
Via: DEL BISENZIO n.c. 252
Piano: PRIMO (l'appartamento), QUARTO (la soffitta) e INTERRATO (il posto auto coperto)
L'appartamento è inserito in un contesto residenziale formato da edifici su più livelli con destinazione commerciale e residenziale. Nelle vicinanze si trovano regolari servizi pubblici quali scuole, farmacie, banche, stazione ferroviaria, esercizi commerciali e altro. L'edificio ha strutture portanti in c.a. e tamponamenti, solai e copertura in laterizio. Gli infissi interni in legno impiallacciato ed alcuni presentano delle porzioni vetrate, il portoncino d'ingresso è in legno impiallacciato non blindato, le finestre hanno telaio in legno e rotolanti esterni. I pavimenti in marmo nell'ingresso e disimpegno, nelle camere da letto e nel soggiorno. Nei locali cucina, antibagno e bagno i pavimenti presentano piastrelle in monocottura e i rivestimenti in ceramica, anche nel terrazzo le piastrelle sono in ceramica. L'unità immobiliare in oggetto ha accesso dal vano scale condominiale, posto sulla sinistra dopo aver raggiunto il pianerottolo. E'così composto:
ingresso (mq. 10,45), cucina (mq. 13,94), camera n.1 (mq. 17,66), disimpegno (mq. 11,55), antibagno (mq. 2,08), bagno (mq. 6,46), camere n.2 (mq. 18,25), soggiorno (mq. 27,45), oltre terrazzo sul fronte strada (mq. 10,22). I locali risultano in mediocri condizioni conservative.

PERTINENZE
Il posto auto coperto ad uso esclusivo avente una superficie di mq 17,75, è posto al piano seminterrato, a cui si accede tramite rampa carrabile prospicente la Via Del Bisenzio, ed è il quinto sulla sinistra per chi accede dalla rampa e percorre lo spazio di manovra condominiale. La delimitazione del posto auto è definita da segnaletica orizzontale e delimitata da pilastri. L'accesso al piano seminterrato ha un portone in metallo e vetro con apertura manuale.

La soffitta esclusiva posta al piano quarto è composta da unico locale avente superficie di mq. 3,10 ed ha accesso dal vano scala condominiale e sbarcando al piano quarto e percorrendo il disimpegno a comune, la seconda sulla destra. Ha accesso con porta composta da listelli in legno inchiodati.

ACCESSORI
Non risultano presenti locali accessori a servizio delle unità oggetto della presente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRAGAGNI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c3db9d752befcf7dd34a57820075aec

MILLESIMI DI PARTI COMUNI
Sul fabbricato di cui fanno parti le unità immobiliari in oggetto sono presenti parti di uso comune e più precisamente: i percorsi di accesso condominiale come vano scala, i disimpegni del piano quarto, la rampa e il percorso interno del vano garage oltre a vano caldaia posto al paino interrato e locale lavatoio/stenditoio posto al piano quarto.
I millesimi di proprietà generale sono pari a 104/1000.

CONFINI
L'appartamento confina con: Via Del Bisenzio, parti condominiali, prop. [redacted], prop. [redacted], salvo se altri
Il posto auto coperto: parti condominiali, prop. [redacted] salvo se altri.
La soffitta confina con: parti condominiali, prop. [redacted], salvo se altri.

DATI CATASTALI
Le unità immobiliari oggetto di perizia sono identificate all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio servizi Catastali di Prato ai seguenti identificativi:
_appartamento e locale soffitta: Foglio 42, particella 192, sub 501, cat. A/2 classe 4, consistenza vani 5,5 superficie catastale totale mq. 132,00 (mq. 129,00 escluso aree scoperte), rendita catastale euro 440,28 (dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie).
_posto auto: Foglio 42, particella 192, sub 512, cat. C/6 classe 3, consistenza mq. 16,00 superficie catastale totale mq. 17,00 rendita catastale euro 61,97 (dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie).
I beni risultano giustamente intestati alla parte esecutata. Si dichiara la conformità dei dati identificativi e dei dati catastali con quelli riportati nel pignoramento immobiliare.

QUESITO N. 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3
La descrizione del bene riportata e contenuta nel pignoramento è corretta e sufficiente ad identificare gli immobili oggetto di perizia riportando degli stessi il Comune di appartenenza, indirizzo, numero civico e identificativi catastali.

QUESITO N. 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).

RISPOSTA AL QUESITO N. 4
Sono presenti in atti le planimetrie catastali del posto auto coperto e dell'appartamento comprensivo di piano soffitta. La planimetria catastale del posto auto coperto, si dichiara essere conforme allo stato attuale dell'immobile. Invece per quanto attiene la planimetria del locale appartamento + soffitta la stessa non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto, come meglio specificato successivamente al punto n.6, sono presenti lievi difformità inerenti alcune tramezzature interne. Pertanto, si consiglia di procedere all'aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA. solo a seguito dell'ottenimento della conformità edilizia di cui al successivo QUESITO 6.

QUESITO N. 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRAGAGNI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c3db9d752befcf7dd34a57820075aec

RISPOSTA AL QUESITO N. 5
Strumento Urbanistico Comunale: Regolamento Urbanistico
Aree ricadenti all'interno del perimetro dei centri abitati
Zone territoriali omogenee: Zona A
Tessuti urbani: AS- Ambiti storici o storicizzati
Tipi di intervento: ri 1 – Ristrutturazione edilizia 1
Non si registra la presenza di vincoli urbanistici.

QUESITO N. 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6
L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato attraverso i seguenti titoli edilizi:
_Licenza di Costruzione N. 99 - P.E. n. 387/1968, PG 5085/68 rilasciata dal Comune di Vernio il 18/07/1968 e ritirata in data 17/04/1969;
_Variante in Corso d'Opera N. 4 - P.E. N. 544, PG 8271/69 rilasciata dal Comune di Vernio il 25/03/1970;
_Certificato di abitabilità rilasciato in data 05/06/1975;
_Condono Edilizio L. 47/85 N. ordine 538, PG 4262 del 30/04/1986, e concessione edilizia in sanatoria N. 615 rilasciata in data 09/12/1996;
_ Denuncia di inizio attività edilizia senza opere pratica n. I/863 P.G. 6765 del 04/07/2001.

Si fa presente che per quanto attiene l'appartamento posto al piano primo sono state rilevate alcune discrasie tra lo stato legittimato di cui al Condono Edilizio n.538/1986 e lo stato dei luoghi, e più precisamente: lievi difformità interne dovute dal tramezzo posto tra il locale antibagno e bagno (traslato di circa cm 10) e dal tramezzo tra il locale disimpegno e la camera n. 2 (traslato di circa cm 20). Tali difformità superano l'attuale tolleranza del 2% sulle misurazioni planimetriche interne (art. 198 L.R. 65/2014).

Il locale soffitta e garage risultano legittimati anch'essi dal suindicato condono e da successiva DAIE del 2001 pratica priva di opere edilizie ma volta all' assegnazione alle singole unità immobiliari dei locali pertinenziali (garage e soffitte). La soffitta esclusiva risulta legittimata ml 2,20 x ml 2,25, dal rilievo metrico effettuato le dimensioni risultano inferiori e pari a ml 2,20 x ml 1,40.

Il locale garage non presenta difformità.

A seguito delle difformità rilevate si rende necessario il deposito della RETTIFICA ERRORI MATERIALI (Determinazione del Responsabile dell'Area n.6, n.387 del 23.10.2019) presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Vernio. L'onorario tecnico per il deposito della rettifica errori materiali di rilievo comprensivo di perizia giurata, si preventiva in € 2.500,00 + iva e cassa geometri 5%, oltre diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Vernio di € 150,00.

QUESITO N. 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRAGAGNI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c3db9d752befcf7dd34a57820075aec

RISPOSTA AL QUESITO N. 7
La proprietà pignorata comprende abitazione, soffitta e posto auto coperto e la vendita può avvenire in unico lotto poiché il posto auto e la soffitta sono pertinenze dell'abitazione principale oltre ad essere servite da un'unica utenza elettrica.

QUESITO N. 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8
L'immobile risulta pignorato per l'intero come si evince dai dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare e dalla conseguente visura telematica della Nota di Trascrizione.

QUESITO N. 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9
Il bene pignorato è libero da occupanti. Risulta di proprietà della sig.ra [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted]
Le unità immobiliari sono pervenute all'attuale proprietaria da:
-Atto di compravendita ai rogiti del notaio Galdo Gennaro del 29/05/2003 repertorio n. 90224, reparto P.I. di Prato in atti dal 09/06/2003 a lei pervenuti per acquisto da
[redacted];
[redacted];
[redacted];
[redacted];
con il quale acquistava i beni insieme a [redacted] nato in [redacted] c.f. [redacted] entrambi per una proprietà di ½.
Successivamente con atto del 23/06/2011 ai rogiti del notaio La Gamba Giuseppe Antonio, Repertorio n. 112217, reparto P.I. di Prato in atti dal 30/06/2011, i diritti reali si sono unificati a [redacted] che è divenuta proprietaria per l'intero.
Si è provveduto a produrre i certificati storici di residenza degli esecutati.

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 10
L'immobile non è occupato da coniuge separato e da ex coniuge.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRAGAGNI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c3db9d752befcf7dd34a57820075aec

QUESITO N. 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11
Si dichiara che sui beni pignorati non sussistono vincoli di carattere artistico, storico, ambientale, alberghiero e/o di qualsiasi altra natura che resteranno a carico dell'acquirente. Per i vincoli e oneri giuridici si rimanda alla Risposta al Quesito n. 1.
Si registrano difformità catastali ed urbanistiche come sopra specificato al quesito n.4 e n.6.

QUESITO N. 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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 12
Le unità fanno parte di un fabbricato condominiale denominato '[redacted] amministrato dallo studio [redacted], con sede in [redacted], amministratore [redacted].
Le spese ordinarie annue ammontano a € 699, 86, suddivise in rate trimestrali interamente da versare.
Per le spese straordinarie già deliberate nell'esercizio 2025 è prevista una rata di € 181,48 interamente da versare.
Infine il debito accumulato dalla proprietà per oneri condominiali pregressi non versati è pari a € 9.288,86.
Non risultano deliberate altre opere e spese straordinarie di carattere condominiale.

QUESITO N. 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13
L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico comparativo diretto sulla base di un confronto effettuato con prezzi espressi per immobili simili in condizioni di libero mercato. Si sono tenute conto le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di immobili simili a quello oggetto di stima apportando al prezzo base le opportune aggiunte e detrazioni ritenute necessarie. Nello specifico si è tenuto conto della mancanza dell'ascensore condominiale, l'assenza del portoncino blindato all'ingresso dell'appartamento e le finiture medie presenti nell'unità abitativa. Le fonti attendibili si riferiscono principalmente a operatori immobiliari della zona oltre ai valori espressi dall'Osservatorio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRAGAGNI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c3db9d752befcf7dd34a57820075aec

Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Prato. Il parametro di comparazione scelto è quello del prezzo unitario (euro/mq) riferito alla superficie commerciale.
Il bene in questione ha una **superficie commerciale totale di mq. 138,97** così calcolati:

- abitazione mq. 125,52 pari a 1 = mq. 125,52;
- soffitta mq 3,55 pari a 1/3 = mq. 1,18;
- terrazzi mq. 10,22 pari a 1/3 = mq. 3,40;
- posto auto coperto mq. 17,75 pari ad 1/2 = mq. 8,87;

VALORE DELL'IMMOBILE
Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile:
LOTTO UNICO - PREZZO BASE euro/mq 1.100,00 x 138,95 mq = **euro 152.867,00** (**centocinquantaduemilaottocentosessantasette/00**) che rappresenta il più probabile valore dell'immobile in condizioni di libero mercato.

QUESITO N. 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).

RISPOSTA AL QUESITO N. 14
Si provvede a depositare la presente relazione a seguito dell'accettazione incarico del 28/01/2025.

QUESITO N. 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 15
Si provvede al deposito della seguente perizia in Consolle PCT a cui hanno accesso i legali delle parti creditrici.

QUESITO N. 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.

RISPOSTA AL QUESITO 16
Il consulente presenzia alle udienze.

QUESITO N. 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 17
Si provvede al deposito della seguente perizia in Consolle PCT a cui hanno accesso i legali delle parti creditrici.

QUESITO N. 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)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRAGAGNI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c3db9d752befcf7dd34a57820075aec

RISPOSTA AL QUESITO N. 18
Alla perizia depositata è allegata opportuna documentazione fotografica.

QUESITO N. 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.

RISPOSTA AL QUESITO 19
Alla perizia depositata in atti sono compresi i seguenti allegati:
1) Visure catastali
2) Planimetrie ed elaborato planimetrico catastali
3) Licenza di costruzione + Variante in Corso d'Opera + Abitabilità
4) Condono Edilizio
5) DIAE
6) Relazione fotografica
7) Elenco formalità + certificazione ventennale
8) Copia atti: compravendita + mutuo + cessione di diritti reali
9) Certificati Storici di Residenza

QUESITO N. 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 20
Si provvede al deposito della SCHEDA in Consolle PCT.

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 21
Non è presente in atti e non è a disposizione degli esecutati l'Attestato di Prestazione Energetica.

QUESITO N. 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 ovverosia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.

RISPOSTA AL QUESITO N. 22
Il Consulente tecnico resta a disposizione del professionista delegato.

Prato 19/05/2025

Il Consulente Tecnico
Geometra Luca Bragagni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRAGAGNI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c3db9d752befcf7dd34a57820075aec