DANIELE GEOM. SCRIMA
Via fra i Campi 39/A - 59100 Prato
Cell. 347 2100680
Email: danielescrima@outlook.com
PEC: daniele.scrima@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. R.G. 100/2024 G.E. dott. Capanna Enrico

contro: [_____]

promossa da: Intesa Sanpaolo spa rappresentata da Intrum Italy spa

INDICE

Quesiti....2
premessa....3
1° quesito – verifica documentazione fascicolo, catastale e ipotecaria....3
2° quesito – certificati anagrafici e continuita' delle trascrizioni....3
3° quesito – ispezioni ipotecarie....4
4° quesito – visure catastali....5
5° quesito - conformità pignoramento....5
6° quesito – descrizione immobile....5
7° quesito - conformità catastale....6
8° quesito - inquadramento urbanistico....7
9° quesito - conformità edilizia....7
10° quesito - attestato di prestazione energetica....7
11° quesito - formazione lotto....8
12° quesito - quota del pignoramento....8
13° quesito - stato di occupazione....8
14° quesito - vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni....8
15° quesito - vincoli e oneri condominiali....9
16° quesito - diritti demaniali....9
17° quesito - valore dell'immobile....9
Elenco allegati....11

Prato lì 29/01/2025

Il C.T.U.
Daniele geom. Scrima

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

Firmato Da: SCRIMA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a788f5e3c75ed955e1b8f8e05598aa9

R E L A Z I O N E
D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

Il sottoscritto Geom. Daniele Scrima con studio a Prato in Via fra i Campi 39/A, iscritto al collegio dei geometri di Prato col n°822,
in data 21/11/2024 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

*1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la **completezza** della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

*2) ove non presenti in atti, **acquisire** certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; **verificare** la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);*

*3) **acquisire** visure ipotecarie aggiornate e **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;*

*4) **acquisire** visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga 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;*

*5) **identificare** i diritti e i beni pignorati; **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

*6) previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), **descrivere** l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;*

*7) 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). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;*

*8) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

*9) **indicare** la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo 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;*

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

*11) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*12) se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, **indicare** i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia **comodamente divisibile** in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.*

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

Firmato Da: SCRIMA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a788f5e3c75ed955e1b8f8e05598aa9

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;

13) accertare se l'immobile è ***libero o occupato*** *e:*

-<u>se l'immobile è occupato da terzi</u>, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.;

-<u>se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo famigliare)</u>, acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;

-<u>se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge</u> del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

14) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali ***vincoli*** *artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);*

15) accertare l'esistenza di ***vincoli o oneri di natura condominiale*** *(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);*

16) rilevare l'esistenza di ***diritti demaniali*** *(di superficie o servitù pubbliche) o* ***usi civici*** *evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

17) ***determinare il valore*** *dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).*

<u>SVOLGIMENTO DELL' INCARICO</u>

<u>PREMESSA</u>

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. fornita dal creditore procedente ed acquisita quella ulteriormente necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato, il sottoscritto con lettera raccomandata inviata il 09.12.2024 e con PEC del 10.12.2024, allegate in copia alla presente (Allegato ***19***), comunicava all' esecutato, al creditore procedente ed al custode giudiziale che, il successivo 19.12.2024 alle ore 11:30 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali con sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura.

All'appuntamento nessuno era presente a consentire l'accesso. Pertanto il Geom. Trappoloni dell' Istituto Vendite Giudiziarie Is.Ve.G. srl ha lasciato debito avviso in cassetta della posta. Il 20/12/2024 il CTU e il custode sono stati contattati dall' Avv. Stefanini (legale della Sig.ra [ex moglie esecutato], in quanto l'esecutato risulta deceduto il 03/12/2024) per fissare nuovo appuntamento per inizio operazioni peritali con sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura, fissato per il 09.01.2025 ore 10:30.

All'appuntamento era presente il Geom. Trappoloni dell' Istituto Vendite Giudiziarie Is.Ve.G. srl e la Sig.ra [ex moglie esecutato] che ci ha aperto la porta per effettuare sopralluogo presso l'immobile, ivi residente ma di fatto non più abitante, come da verbale di accesso ISVEG (Allegato 7).

<u>1° QUESITO</u> – VERIFICA DOCUMENTAZIONE FASCICOLO, CATASTALE E IPOTECARIA

(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)

Il sottoscritto ha preso visione della documentazione presente nel fascicolo in atti, costituita tra gli altri da certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, i dati riportati risultano corretti e l'immobile è correttamente individuato.

Il sottoscritto ha provveduto a reperire presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato l'ultimo atto di provenienza, ove si evince la titolarità del diritto reale di piena proprietà in capo al soggetto esecutato. Il sottoscritto ha provveduto a reperire le planimetrie e visure catastali allegate alla 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: SCRIMA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a788f5e3c75ed955e1b8f8e05598aa9

Il sottoscritto ha provveduto a reperire presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato l'atto di provenienza ultraventennale.
Nella certificazione notarile sostitutiva, allegata al fascicolo, è certificata dal notaio la continuità delle trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento e da me verificata risulta corretta.

2° QUESITO – CERTIFICATI ANAGRAFICI E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

(ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; verificare la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo)

Accertamenti presso Ufficio Anagrafe

Dagli accertamenti effettuati a mezzo di certificati di stato civile presso l'ufficio anagrafe di Prato del 04/12/2024, [_____] risulta separato. Il 28/12/2003 è stato contratto matrimonio tra [_____] e [ex moglie esecutato] in regime di separazione dei beni. Con successivo provvedimento del Tribunale di PRATO n. 824 / 2023, R.G. 1678/2023, in data 28.11.2023 e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Dagli accertamenti a mezzo di certificati storici di residenza presso l'ufficio anagrafe di Prato del 05/12/2024 è emerso che:

- [_____] (esecutato) è residente a Prato in Via Reno 75 interno 2 dal 1971 al 03/12/2024, cancellato per morte.
- [ex moglie esecutato] (ex moglie dell'esecutato) è residente a Prato in Via Reno 75 interno 2 dal 06/05/2004 ad oggi.
- [figlio esecutato] (figlio dell'esecutato) è residente a Prato in Via Reno 75 interno 2 dal 05/06/2011 ad oggi.

Provenienza

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta all' esecutato mediante atto di compravendita ai rogiti Dott. Notaio Andrea Lops di Prato del 01/06/2005, trascritto a Prato in data 08/06/2005 al n. 4281 R.P. ove si evince la titolarità del diritto reale di piena proprietà in capo al soggetto esecutato.

Continuità delle trascrizioni

Dall'ispezione ipotecaria ultraventennale antecedente l'atto di pignoramento sul Foglio 23 particella 1380 sub. 502 sono emerse le seguenti trascrizioni:

Ispezioni informatizzate per immobile dal 02/02/1987 al 20/11/2024

1) atto di compravendita ai rogiti Dott. Notaio Andrea Lops di Prato del 01/06/2005, repertorio 318815/18831, trascritto a Prato in data 08/06/2005 al n. 4281 R.P., a favore di [_____], contro Guido Giovanni Lenzi e Maria Rosa Rita Beccalli;

Ispezioni informatizzate a nome Beccalli Maria Rosa dal 02/01/1974 al 20/11/2024

2) atto di compravendita ai rogiti Dott. Notaio Stefano Balestri di Prato del 21/05/1982, repertorio 35620/5727, trascritto a Prato in data 18/06/1982 al n. 2334 R.P., a favore di Guido Giovanni Lenzi e Maria Rosa Rita Beccalli, contro Sanesi Bruno;

3° QUESITO – ISPEZIONI IPOTECARIE

(acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;)

Dall'ispezione ipotecaria ultraventennale antecedente l'atto di pignoramento sul Foglio 23 particella 1380 sub. 502 (e sub. 24 che ha originato il sub. 502) sono emerse le seguenti formalità:

Ispezioni informatizzate a nome Beccalli Maria Rosa dal 02/01/1974 al 20/11/2024:
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/06/1982 - Registro Particolare 2334 Registro Generale 3582
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
A favore di Guido Giovanni Lenzi e Maria Rosa Rita Beccalli

2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2003 - Registro Particolare 3385 Registro Generale 12870
Pubblico ufficiale VOLKHART FRANCESCA Repertorio 10143/2225 del 29/09/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PRATO(PO)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
A favore Cariprato spa, contro Lenzi Guido, Beccalli Maria Rosa, [_____]

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

Firmato Da: SCRIMA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a788f5e3c75ed955e1b8f8e05598aa9

Ispezioni informatizzate sull'immobile dal 02/02/1987 al 20/11/2024

1. TRASCRIZIONE del 08/06/2005 - Registro Particolare 4281 Registro Generale 8080
Pubblico ufficiale LOPS ANDREA Repertorio 318815/18831 del 01/06/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
A favore di [_____]

2. ISCRIZIONE del 08/06/2005 - Registro Particolare 2254 Registro Generale 8081
Pubblico ufficiale LOPS ANDREA Repertorio 318816/18832 del 01/06/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 4701 del 09/11/2005
A favore di Cariprato spa

3. ISCRIZIONE del 09/11/2005 - Registro Particolare 4701 Registro Generale 15780
Pubblico ufficiale LOPS ANDREA Repertorio 318816 del 01/06/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2254 del 2005
A favore di Cariprato spa

4. TRASCRIZIONE del 11/10/2024 - Registro Particolare 7729 Registro Generale 10763
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 2145 del 04/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di Intesa San Paolo spa

4° QUESITO – VISURE CATASTALI

(acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; 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)

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel seguente modo:

- foglio di mappa 23, particella 1380 sub 502 e particella 1383 sub. 500, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 93mq escluse aree scoperte 89mq, rendita catastale € 568,10.

Tali dati sono stati attribuiti a seguito di variazione nel classamento del 22/03/2005 pratica n. PO0017909 in atti dal 22/03/2005.
L'attuale unità immobiliare è stata originata a seguito di denuncia di variazione del 22/03/2004 pratica n° PO0018612 in atti dal 22/03/2004 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione, dalla seguente unità immobiliare:

- foglio di mappa 23, particella 1380 sub 24 e particella 1383, cat. A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita catastale € 859,90.

5° QUESITO – CONFORMITA' PIGNORAMENTO

(identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato)

L'atto di pignoramento sottopone ad esecuzione forzata il diritto di piena proprietà e per la quota intera dell'immobile posto in comune di Prato (PO) in Via Reno nc. 75 identificato al Catasto Fabbricati nel Foglio 23 particella 1380 sub. 502 e particella 1383 sub. 500 piano terra.
Il sottoscritto ha verificato il contenuto del pignoramento e conferma che i dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.
Nell'atto di pignoramento è presente un lieve errore nella rappresentazione catastale: superficie 500mq anziché superficie catastale totale 93mq escluse aree scoperte 89mq, ma si ritiene trascurabile in quanto l'immobile è correttamente individuato.

6° QUESITO – DESCRIZIONE IMMOBILE

(previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile

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

Firmato Da: SCRIMA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a788f5e3c75ed955e1b8f8e05598aa9

viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali)

L'immobile, oggetto del pignoramento, é un'unità immobiliare facente parte di edificio condominiale dotato di ascensore che si trova in:

- Comune: Prato
- Località: Chiesanuova
- Indirizzo: Via Reno 75
- Piano: terra
- Interno: 2

Più precisamente a destra per chi entra nell'ingresso condominiale.
così composto:

- Ingresso-soggiorno, cucina, due camere, corridoio, bagno, resede esclusivo con tettoia. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 91,00, di cui superficie netta dei soli vani abitabili 76,30mq.

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene

L'edificio residenziale è collocato in fraz. Chiesanuova, località in adiacenza al centro della città di Prato, ben collegata da servizi pubblici e nelle vicinanze presenti attività commerciali, scuole, farmacie, supermercati, fermate di mezzi pubblici di trasporto. In fregio detto edificio vi scorre la Via Reno, viabilità locale, tale tratto è a doppio senso di marcia senza uscita, attraversata principalmente da traffico automobilistico (non da mezzi pesanti).

L'edificio è stato costruito nel 1963, con struttura portante intelaiata in cemento armato.
Le facciate e le gronde del tetto dell'edificio condominiale si presentano in buone condizioni.

All'appartamento si accede dalla porta a destra per chi entra nell'ingresso condominiale, dotato di ascensore. E' composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, corridoio, bagno, resede esclusivo con tettoia, i pavimenti sono in monocottura 40x40 con posa in diagonale con fuga solo nel bagno i pavimenti sono in monocottura 20x20 cm con posa in diagonale con fuga, l'angolo cottura ha rivestimento con pannello in laminato formica e il bagno ha rivestimento 20x20cm in monocottura tipo mosaico.

L'abitazione è intonacata a civile e tinteggiata, necessita di nuova imbiancatura. I soffitti sono intonacati e tinteggiati e possiedono decorazioni in gesso.

L'abitazione si presenta discretamente asciutta e salubre, sono presenti tracce di muffa sulle pareti esterne delle due camere (vedi foto 20, 21, 24, 27, 28) e tracce di umidità di risalita in camera 1 (vedi foto 22, 23).

Il portoncino di ingresso è blindato, le finestre sono in legno con vetro singolo, con doppie finestre in alluminio e vetro singolo nel soggiorno e nelle due camere, in tutte le aperture esterne sono presenti avvolgibili in metallo in pessime condizioni di manutenzione.

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico è sottotraccia, risalente probabilmente al 2003, anno del frazionamento, è dotato di interruttore differenziale, non è stato possibile provare la funzionalità in quanto l'utenza luce è staccata. E' presente impianto di antenna TV.

L'impianto di riscaldamento è termo singolo, è del tipo tradizionale con caldaia a metano e radiatori in ghisa in discreto stato di manutenzione con parti da riverniciare, il generatore di calore è ubicato nel resede. Non è stato possibile provare la funzionalità in quanto l'utenza gas è staccata.

E' presente impianto di adduzione idrica.

E' presente impianto del gas.

Il sistema di smaltimento liquami è condominiale e il pozzetto sgrassatore è posto all'interno del resede dell'unità in questione mentre la fossa biologica è posta nel piazzale condominiale antistante il resede.

In generale le finiture e gli impianti tecnologici dell'appartamento risalgono al 2003, in cui è stato frazionato e ristrutturato.

Confini

L'immobile confina con: proprietà /, parti comuni su più lati, salvo se altri e/o più recenti confini.

7° QUESITO – CONFORMITA' CATASTALE

(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). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti)

Dalla verifica dello stato dei luoghi con la planimetria dell'abitazione depositata in atti con denuncia di variazione del del 22/03/2004 pratica n. PO0018612 in atti dal 22/03/2004 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione, non vi sono nell'immobile difformità incidenti sul classamento catastale, pertanto i dati catastali sopra

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

Firmato Da: SCRIMA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a788f5e3c75ed955e1b8f8e05598aa9

indicati sono conformi allo stato di fatto dei luoghi ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010.

Per completezza di trattazione, vi sono le seguenti difformità non incidenti sul classamento catastale:

- Spostamento porta interna della camera 1;
- Gradino all'interno del bagno;
- Pilastro all'interno del bagno;
- Muretti all'interno del bagno;
- Nella planimetria catastale è rappresentato un allargamento di parte del corridoio di 7 cm, invece di fatto è rettilineo della medesima larghezza.

8° QUESITO - INQUADRAMENTO URBANISTICO

(indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

Secondo il vigente Piano Operativo l'immobile ricade in tessuto TL.4 "Tessuto urbano a prevalente funzione residenziale", sul quale sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria – manutenzione straordinaria – restauro e risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia conservativa – realizzazione di nuova superficie edificata internamente alla sagoma – demolizione senza ricostruzione di porzioni di edificio interne all'isolato – ristrutturazione edilizia ricostruttiva con fedele ricostruzione – sostituzione edilizia. Per la regolamentazione dei singoli interventi si rimanda alla Norme Tecniche di Attuazione.

Sull'area non insiste vincolo paesaggistico ai sensi D.Lgs. 42/2004 art.136

9° QUESITO – CONFORMITA' EDILIZIA

(indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e 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)

Storia edilizia

Il fabbricato di cui fa parte il bene in questione è stato edificato antecedentemente il 01/09/1967, in virtù di Domanda di Licenza Edilizia P.G. n° 17756 del 26/07/1963, busta n° 990/1963, a cui è seguito rilascio di Licenza Edilizia il 14/01/1964, successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Richiesta certificato di abitabilità P.G. n° 33909 del 28/12/1964, busta n° 33909/1964, a cui è seguito rilascio di Dichiarazione di Abitabilità n°67 del 10/03/1965.
- Domanda di Condono Edilizio ai sensi L.47/'85 presentata da Lenzi Guido P.G. n° 33647 del 29/04/1986, busta n° 14273/1986, per cui è stata pagata oblazione di £ 309.500 il 23/04/1986 a mezzo di bollettino postale, da rilasciare, per ampliamento di civile abitazione.
- Domanda di condono edilizio ai sensi art.31 L. 47/'85 presentata da Mauro Mario P.G. n° 22701 del 28/03/1986, busta n° 10969/1986, a cui è seguito rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria il 12/09/2020 e ritirato il 23/10/2020, per modifiche alle parti comuni: centrale termica, vano scala e soffitta.
- DIAE P.G. n° 33219 del 05/06/2003, busta n° 1431/2003, comunicazione fine lavori P.G. n° 20393, del 31/03/2005 per frazionamento di una unità immobiliare per civile abitazione. Risulta pagato il contributo di concessione con bolletta di € 343,40 del 06/06/2003 e bolletta di € 33,12 del 05/06/2003.
- Variante in corso d'opera ai sensi art.39 LR. 52/1999 P.G. n° 16662 del 18/03/2004, alla DIAE sopra indicata

L' immobile è sprovvisto di Dichiarazioni di Conformità Impianti ai sensi D.M. 37/'08.

Nell'immobile vi sono le seguenti difformità urbanistiche:

1. Condono n° 14273/1986 da rilasciare, per cui non si ravvisano motivi ostativi al rilascio, ma dovrà essere presentata al Comune di Prato istanza di rilascio condono. I diritti di segreteria da pagare sono di € 200,00, oltre 2 marche da bollo da €16, oltre onorario tecnico stimabile in € 300.
2. In tutte le aperture esterne vi sono differenze nelle dimensioni eccedenti le tolleranze del 5%, tali differenze causano nell'ingresso-soggiorno, cucina e camera1 la mancanza del rapporto aeroilluminante prescritto dal Regolamento Edilizio (1/8 per ingresso-soggiorno e camera – min. 1 mq di finestra per cucine di dimensioni inferiori a 9mq).
3. Larghezza del bagno: rilevata 188cm / legittima 210cm.
4. Non è stato realizzato il muretto di confine tra il resede oggetto di esecuzione e quello della proprietà confinante.
5. Presenza di gradino nel bagno.

Le difformità di cui ai punti 2. 3. 4. sono sanabili presentando una SCIA in sanatoria con opere di conformazione, le opere di conformazione saranno: la creazione di un'apertura maggiore di 4mq tra soggiorno e cucina, l'allargamento

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

Firmato Da: SCRIMA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a788f5e3c75ed955e1b8f8e05598aa9

della porta-finestra a 1,50mt, la creazione di una cabina armadio nella camera 1 oppure l'allargamento a 1,40mt della finestra. Il costo stimato è di € 1.500,00 per l'onorario tecnico + € 1.032,00 per la sanzione amministrativa + € 8.000,00 per le opere di conformazione.
La difformità di cui al punto 5. non è sanabile, al fine di rendere l'immobile commerciabile è possibile attivare la procedura di sanziona mento ai sensi art.206 LRT65/2014. Il costo stimato è di € 800,00 per l'onorario tecnico + € 1.032,00 per la sanzione amministrativa.
TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' URBANISTICHE: € 200,00 + 32,00 + 300,00 + 1500,00 +1032,00 + 8000,00 + 800,00 + 1032,00 = € 12.896,00

Conformità edilizia

L'immobile non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio, la tipologia di abuso e il relativo costo per la regolarizzazione sono già stati descritti al paragrafo precedente.
Per completezza di informazioni sono presenti le seguenti difformità non costituenti violazione edilizia ai sensi art.34 bis del DPR 380/2001:

- Nella variante n° 16662/2004 è rappresentato un allargamento di parte del corridoio di 7 cm, invece di fatto è rettilineo della medesima larghezza; spostamento porta interna della camera 1; tali difformità rientrano nelle tolleranze esecutive previste dall'art. 34bis comma 2 del DPR 380/2001, per cui non costituiscono violazione edilizia.
- differenze di misure altimetriche rientranti nelle tolleranze costruttive del 5% di cui non si fa menzione per la loro irrilevanza, che non costituiscono violazione edilizia ai sensi del Decreto Salva Casa L.105/2024 che ha modificato l'art.34bis al DPR 380/2001.

10° QUESITO - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione)
L' immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

11° QUESITO - FORMAZIONE LOTTO

(dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale)

L'immobile può essere venduto esclusivamente in unico lotto poiché costituito unicamente dall'abitazione, quindi il bene non è fisicamente frazionabile.

12° QUESITO - QUOTA DEL PIGNORAMENTO

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

L'immobile è pignorato per l'intero e risulta indivisibile, è quindi pignorata l'intera quota di piena proprietà. Si procede, quindi, alla stima del più probabile valore di mercato con metodo sintetico comparativo dell' unico lotto.

13° QUESITO - STATO DI OCCUPAZIONE

(accertare se l'immobile è **libero o occupato** e:
-se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.;
-se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo famigliare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;
-se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Accertamenti presso Agenzia Entrate

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Firenze non risultano contratti di locazione o di comodato in essere.

Accertamenti presso Ufficio Anagrafe

Dagli accertamenti effettuati a mezzo di certificati di stato civile presso l'ufficio anagrafe di Prato, [_____] risulta separato. Il 28/12/2003 è stato contratto matrimonio tra [_____] e [ex moglie esecutato] in regime di separazione

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

Firmato Da: SCRIMA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a788f5e3c75ed955e1b8f8e05598aa9

dei beni. Con successivo provvedimento del Tribunale di PRATO n. 824 / 2023, R.G. 1678/2023, in data 28.11.2023 e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Dagli accertamenti a mezzo di certificati storici di residenza presso l'ufficio anagrafe di Prato del 05/12/2024 è emerso che:

6. [_____] (esecutato) è residente a Prato in Via Reno 75 interno 2 dal 1971 al 03/12/2024, cancellato per morte.
7. [ex moglie esecutato] (ex moglie dell'esecutato) è residente a Prato in Via Reno 75 interno 2 dal 06/05/2004 ad oggi.
8. [figlio esecutato] (figlio dell'esecutato) è residente a Prato in Via Reno 75 interno 2 dal 05/06/2011 ad oggi.

Si precisa che di fatto l'appartamento risulta non abitato e quindi libero, come da verbale di accesso ISVEG (Allegato 7).

Accertamenti presso il Tribunale di Prato

Nella Sentenza di separazione giudiziale del Tribunale di Prato n° 824/2023 pubblicata il 28/11/2023 RG. n° 1678/2023, prevede che:

e) l'abitazione coniugale posta in via Reno, 75 a Prato (PO) di esclusiva proprietà del Sig. [_____], viene assegnata alla sig.ra la quale vi abiterà unitamente al figlio Federico;

j) prende atto che i coniugi, concordemente, stabiliscono fin d'ora di vendere la casa familiare posta in Prato (PO), via Reno 75, sia privatamente che a mezzo di agenzie immobiliari alle quali il sig. , in qualità di proprietario, conferirà mandato a vendere, previo consenso scritto della moglie. [...]

14° QUESITO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

(indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita)

Sull'immobile pignorato non risultano presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2003 - Registro Particolare 3385 Registro Generale 12870
Pubblico ufficiale VOLKHART FRANCESCA Repertorio 10143/2225 del 29/09/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PRATO(PO)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
A favore Cariprato, contro Lenzi Guido, Beccalli Maria Rosa, [_____]
Ispezioni informatizzate sull'immobile dal 02/02/1987 al 20/11/2024

2. ISCRIZIONE del 08/06/2005 - Registro Particolare 2254 Registro Generale 8081
Pubblico ufficiale LOPS ANDREA Repertorio 318816/18832 del 01/06/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 4701 del 09/11/2005
A favore di Cariprato

3. ISCRIZIONE del 09/11/2005 - Registro Particolare 4701 Registro Generale 15780
Pubblico ufficiale LOPS ANDREA Repertorio 318816 del 01/06/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2254 del 2005
A favore di Cariprato

4. TRASCRIZIONE del 11/10/2024 - Registro Particolare 7729 Registro Generale 10763
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 2145 del 04/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di Intesa San Paolo spa
Le formalità di cui sopra saranno tutte cancellate a cura e spese della procedura al momento della vendita.

Sull'immobile vi è sentenza non trascritta di assegnazione della casa coniugale all'ex moglie, non opponibile al futuro aggiudicatario in quanto la sentenza di assegnazione è successiva all'iscrizione dell'ipoteca di mutuo, diritto di credito per il quale è attivata la presente procedura di esecuzione forzata, come affermato dalla Sentenza della Corte di Cassazione n° 7776 del 20/04/2016.

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

Firmato Da: SCRIMA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a788f5e3c75ed955e1b8f8e05598aa9

E' presente servitù apparente non trascritta, per quanto riguarda la presenza di un pozzetto del sistema di smaltimento liquami condominiale all'interno del resede esclusivo.
Sull'immobile non vi sono difformità catastali, come già descritte al 7° quesito, vi sono difformità urbanistiche, come già descritto al 9° quesito e il costo per la regolarizzazione è stato detratto dal prezzo di vendita.
Il CTU segnala, inoltre, che l'esecutato è deceduto il 03/12/2024.

15° QUESITO - VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

(accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato)

Secondo informazioni riferite il 14/01/2025 dall'Amministratore di Condominio Geom. Gennaro Amendola:

1. i millesimi di proprietà generale dell'immobile in questione sono 58,00
2. le spese annuali su base preventiva dell'esercizio 2024-2025 ammontano a € 852,60
3. il totale debito condominiale maturato alla data del 14/01/2025 (salvo conguaglio di fine gestione 2024/2025) ammonta ad Euro 4.746,44 suddivisi come segue:
   - annualità 2024-2025 debito per Euro 852,60
   - annualità 2023-2024 debito per Euro 1.426,76
   - annualità 2022-2023 debito per Euro 1.387,65
   - annualità 2021-2022 debito per Euro 1.079,43

   Considerando che è a carico dell'aggiudicatario il pagamento dei debiti condominiali degli ultimi due anni amministrativi, resterà da pagare a carico dell'aggiudicatario l'anno amministrativo 2024-2025 per € 852,60 e l'anno 2023-2024 per € 1.426,76
4. Al 14/01/2025 non vi sono delibere assembleari straordinarie, ci sarà in discussione alla prossima assemblea la delibera eventuale per lavori straordinari per rifacimento fosse biologiche, lavori straordinari per impermeabilizzazione copertura, eventuale rifacimento facciata lato nord.

16° QUESITO - DIRITTI DEMANIALI

(rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto)

Sull'immobile in oggetto non vi sono diritti demaniali o usi civici.

17° QUESITO - VALORE DELL'IMMOBILE

(determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio)

Si procede alla stima del più probabile valore di mercato con metodo sintetico comparativo dell' intera quota di piena proprietà del lotto unico.

Ai fini della valutazione dell'immobile appena sopra descritto, il sottoscritto ritiene di determinare il più probabile valore di mercato di questo, ossia esprimere un giudizio di equivalenza fra il bene in esame e la corrispondente quantità in moneta con cui il bene può essere scambiato nell'attuale mercato immobiliare, considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, ovvero il profilo statico e in particolare il profilo costruttivo con le rifiniture che risalgono all'epoca di costruzione, in cui il detto bene si trova, le pertinenze, i caratteri di superficie, nonché l'ubicazione dell'edificio nel contesto urbano. Si considera il mediocre stato manutentivo, necessitante di ristrutturazione, l'assenza di spazi esclusivi esterni e le ridotte dimensioni di cucina e bagno.
Sulla base di quanto sopra, e considerando il risultato di una indagine di mercato condotta in loco, tenuto conto delle caratteristiche della zona e del fabbricato oggetto della presente stima, nonché beni aventi simile tipologia costruttiva posti il più possibile nelle vicinanze compravenduti recentemente, tenuto conto dei valori pubblicati sulla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2024, e tenuto conto dello stato di conservazione, si determina così il più probabile valore di mercato del bene, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di quanto finora esposto, il sottoscritto determina, con procedimento sintetico comparativo:

- Superficie commerciale del bene = 91,00 mq
- Valore unitario di mercato = 1.850,00 €/mq
- A detrarre costi stimati per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche = € 12.896,00
- A detrarre debiti condominiali = 852,60 + 1426,76 = € 2.279,36

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

Firmato Da: SCRIMA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a788f5e3c75ed955e1b8f8e05598aa9

- **Valore di mercato per il detto bene** = 91,00 mq x 1.850,00 €/mq = 168.350,00 € - € 12.896,00 - € 2.279,36 = € 153.174,64 arrotondato **€ 153.000,00 (centocinquantatremila/00).**

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile: **€ 153.000,00 (centocinquantatremila/00).**

FORMAZIONE DEL LOTTO (O DEI LOTTI) CON CONFINI E DATI CATASTALI:

UNICO LOTTO
Descrizione

- Appartamento posto a piano terra in condominio dotato di ascensore e composto da: Ingresso-soggiorno, cucina, due camere, corridoio, bagno, resede esclusivo con tettoia. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 91,00, di cui superficie netta dei soli vani abitabili 76,30mq.

Confini

L'immobile confina con: proprietà /, parti comuni su più lati, salvo se altri e/o più recenti confini.

Dati catastali

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel seguente modo:

- foglio di mappa 23, particella 1380 sub 502 e particella 1383 sub. 500, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 93mq escluse aree scoperte 89mq, rendita catastale € 568,10.

PREZZO BASE: EURO 153.000,00 (centocinquantatremila)

Prato 29/01/2025

Il Consulente Tecnico
Daniele geom. Scrima

ELENCO ALLEGATI:

1) visura catastale;
2) planimetria catastale;
3) estratto di mappa catastale;
4) visure ipotecarie;
5) atto di provenienza;
6) atto di provenienza ultraventennale;
7) verbale di accesso ISVEG;
8) certificato di residenza storico residenti nell'immobile;
9) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio esecutato;
10) certificato di Stato di Famiglia esecutato;
11) sentenza di separazione giudiziale;
12) Certificazione Agenzia delle Entrate di assenza contratti d'uso sull'immobile;
13) Licenza edilizia n° 990/1963;
14) Abitabilità n° 33909/1964;
15) Condono n° 10969/1986;
16) Condono n° 14273/1986;
17) DIAE n° 1431/2003;
18) Variante art.39 n° 16662/2004;
19) planimetria dello stato di rilievo dell'immobile;
20) servizio fotografico (due fotografie esterne del bene ed almeno due interne);
21) comunicazioni inizio operazioni peritali
22) Email dell'amministratore di condominio in merito agli oneri condominiali gravanti sull'immobile.

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

Firmato Da: SCRIMA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a788f5e3c75ed955e1b8f8e05598aa9