

Arch. Carlos Gustavo LOGGIA
Studio in via della Stufa, 19 – 59100 – PRATO
Tel. 0574/754567 - Mob. 320/8960513 - email: carlos.loggia@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. **101/2024** G.E. dott. **Enrico CAPANNA**

contro: XXXXXX XXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente in via XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX int. XX – XXXXX – XXXXX (XX) rappr. Avv. Giovanni Sicigiano con studio in viale V. Veneto n. 60 – 59100 – Prato (PO)

promossa da: XXXXXX XXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente in via XXXXXXXXXX XX XXXXX n. X/X - XXXXX – XXXXX (XX) rappr. Avv. Francesco GORI con studio in via F. Ferrucci n. 73/8 Prato

**creditore
intervenuto:** XXXXXXXXXX “XXXXXXX” (c.f. XXXXXXXXXXXXXX), Studio XXXXXX via XXXXXXXX n. XX – XXXXX – XXXXX (XX) rappr. Avv. Valentina Gattai con studio in via F. Ferrucci n. 203/C – 59100 – Prato (PO)

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto **Arch. Carlos Gustavo LOGGIA** (c.f. LGGCLS73H14Z600H), iscritto all'ordine degli Architetti e p.p.c. della provincia di Prato al n. 495,

con studio in via della Stufa n.c. 19 – 59100 – Prato (PO),

in data **21/11/2024** ha prestato giuramento in qualità di Perito Stimatore per rispondere ai seguenti quesiti:

COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

L'esperto nominato deve provvedere ex artt. 568 e 173 bis c.p.c. a:

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 precedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'**aggiornamento** del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua **correzione o redazione** ed all'**accatastamento** delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale). Tali attività dovranno essere



effettuate previa richiesta al 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;

3

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

-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 familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;



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

14) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, 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 **usì 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).

4

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Il sottoscritto perito estimatore ha accettato la nomina e in data del 26/11/2024 è stato contattato dal custode giudiziario per le verifiche et. 559 comma 3 c.p.c. Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico e accertata l'attuale proprietà degli immobili, in data 04/12/2024 e successive 05/12/2024 e 28/12/2024, ha consegnato al custode IS.VEG. S.r.l. di Prato la documentazione di rito.

In data 07/01/2025, ha nuovamente contattato il custode per fissare il primo accesso. Nella successiva data del 22/01/2025 ho avuto la disponibilità del custode al 17/02/2025.



In pari data del 22/01/2025 ho convocato il debitore esecutato (non ancora costituito), tramite avviso raccomandato AR n. 20085401522-7, comunicando l'inizio delle operazioni peritali fissate per il **giorno 17/02/2025 ore 09:45** presso i luoghi di causa.

In data 07/03/2025 l'ufficio postale di Prato mi ha recapitato la raccomandata per compiuta giacenza.

Alla data fissata del 17/02/2025 ore 9:45, come prestabilito, nessuno è comparso e le operazioni peritali si sono concluse alle ore 10:15 circa, con primo accesso negativo e affissione di specifico avviso da parte del custode giudiziario ISVEG.

Anche alla richiesta del custode giudiziario nessuno ha dato seguito e pertanto è stato disposto l'accezzo forzoso (NRGE 101/2024), preallertando la Questura di Prato e la Polizia Municipale con Pec inviata dal custode il 25/02/2025.

Contestualmente è stato dato avviso, sempre con altra Pec del 17/02/2025, all'amministratore condominiale XXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, dove veniva chiesto di favorire il libero accesso alle parti condominiali, quanto per evitare la sostituzione della serratura del portone d'ingresso.

Alla data fissata del **10/03/2025 ore 12:45**, alla presenza del custode e del fabbro, accertato che all'interno dell'appartamento era presente il debitore esecutato, è stato contattato telefonicamente il suo legale al fine di consentire il libero accesso senza ausilio del fabbro, né della forza pubblica.

Il debitore ha quindi aperto per dare accesso volontario e le operazioni sono effettivamente cominciate a partire dalle ore 13.15 circa.

Si è proceduto quindi all'accertamento della documentazione ipocatastale con lo stato dei luoghi dell'immobile, verificandone la commerciabilità tramite la due diligence di prassi.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 13:45 circa.

1° QUESITO *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento...*

Risposta:

E' stata verificata la completezza della documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c. e non sono risultati documenti mancanti o inidonei per procedere al pignoramento del compendio.

Il fascicolo del creditore procedente contro il debitore è così composto:

- **Sentenza di condanna della Corte d'Appello di Firenze, Sezione II Civile, n. 2956/2018 pubblicata il 18/12/2018 R.G. n. 2103/20213, Rep. n. 2944/2018 del 18/12/2018 e attestazione;**
- Atto di precezzo e mandato notificato il 19/07/2024;
- Atto di pignoramento notificato dall'Avv. Francesco Gori a UNEP in data 04/10/2024 ordine cronologico n. 2307;
- Nota di iscrizione a ruolo delle espropriazioni immobiliari per un valore della controversia **pari a euro 86'239,53**;
- Istanza di proroga ex art. 567 c.p.c. da parte del creditore;



- Istanza di vendita del compendio di proprietà per 1/1 del debitore così indicato: abitazione A/2 consistenza 5 vani, F. 62 p.la 1046, sub. 28; posto auto C/6 consistenza 12 mq, F. 62 p.la 1046, sub. 50. Proprietà per ½ pro-quota di rimessa C/6 consistenza 25 mq, F. 38 p.la 1047, sub. 12 (quest'ultimo bene non risulta giustamente trascritto in quanto risulta trasferito ad altro proprietario nel 1981);
- Certificazione ex art. 561 c.p.c. della conservatoria (trascrizione R.p. 8807 del 13/11/2024) per il periodo 13/11/2004 – 13/11/2024 dei gravami sul compendio per pignoramento R.G. 8267 e particolare 5927 del 18/07/2023;
- Nota di trascrizione R.G. 12223 e particolare 8807 del 13/11/2024 per pignoramento immobili F.62, P.la 1046 Sub. 28 e Sub. 50;
- Sentenza del Tribunale di Prato n. 1072/2012 nel procedimento civile n. 2442/08;
- Ordinanza del 22/12/2023 Corte Suprema Cassazione – 1° Sez. Civile – su ricorso iscritto al R.G. n. 1973/2019;
- Scrittura olografa del 14/09/1989 a firma degli attori;
- Controricorso e ricorso incidentale condizionato;
- Atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo del 16/04/2008;
- Comparsa e costituzione e risposta R.G. 2442/08;
- Avviso ex art. 498 c.p.c. notificato;

La documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c. è completa e ritenuta idonea. Con certificazione del 21/11/2024 dei fascicoli iscritti del Tribunale di Prato – Sez. Unica Civile – Esecuzioni immobiliari, afferenti alla causa R.G.E. n. 101/2024, si certifica che il fascicolo R.G.E. n. 68/2023, di cui al registro generale n. 8267 e particolare 5927, risulta estinto il 06/12/2023 ai sensi degli artt. 629 e 172 c.p.c.

2° QUESITO 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...

Risposta:

In data 05/12/2024 sono stati acquisiti i certificati anagrafici dell'esecutato presso l'ufficiale di anagrafe del comune di Prato, così richiesti:

- Il debitore risulta iscritto residente nel comune di Prato all'indirizzo Via XXXXXXXXX XXXXXXXXX n. XX int. XX;
- Certificato contestuale di stato civile, di stato famiglia prot. ANPR 2084931228, dal quale risulta che il debitore è di **stato libero per divorzio** da XXXXXXXXX XXXX XXXX XXXX il XX/XX/XXXX;
- La famiglia anagrafica è composta dal solo debitore;

E il certificato di residenza storico che certifica che l'esecutato è residente in Via XXXXXXXXX XXXXXXXXX n. XX int. XX a far data dal XX/XX/XXXX.

3° QUESITO **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...

Con ispezione ipotecaria n. T234351 del 13/01/2025 sono state acquisite telematicamente le seguenti formalità:

1. ANNOTAZIONE del 18/05/2001 - Registro Particolare 1143 Registro Generale 5804 Pubblico ufficiale D'AMBRA RENATO Repertorio 28984 del 04/05/2001

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1400 del 1999;

2. ANNOTAZIONE del 31/07/2001 - Registro Particolare 1694 Registro Generale 9262 Pubblico ufficiale D'AMBRA RENATO Repertorio 29271 del 04/06/2001 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1400 del 1999;
3. TRASCRIZIONE del 01/08/2001 - Registro Particolare 5449 Registro Generale 9321 Pubblico ufficiale SORDI RICCARDO Repertorio 37006 del 19/07/2001 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 04/04/2019 - Registro Particolare 778 Registro Generale 4263 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 2103 del 27/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;
5. ISCRIZIONE del 09/08/2019 - Registro Particolare 1919 Registro Generale 10476 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 811/2019 del 22/07/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
6. ISCRIZIONE del 10/09/2019 - Registro Particolare 1956 Registro Generale 11009 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2397/2019 del 27/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1561 del 21/12/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE);
7. ISCRIZIONE del 27/12/2019 - Registro Particolare 2924 Registro Generale 15992 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2405/2019 del 08/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1562 del 21/12/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
8. TRASCRIZIONE del 18/07/2023 - Registro Particolare 5927 Registro Generale 8267 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1427 del 02/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
9. ISCRIZIONE del 29/01/2024 - Registro Particolare 136 Registro Generale 880 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 2103/2013 del 27/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;
10. TRASCRIZIONE del 13/11/2024 - Registro Particolare 8807 Registro Generale 12223 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2307 del 16/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Continuità delle trascrizioni:

Dalla **verifica degli atti di provenienza**, e in particolare tramite l'acquisizione del 22/01/2025 presso l'archivio notarile distrettuale Firenze, è stato pervenuto l'**atto di assegnazione di alloggio a socio di cooperativa edilizia**, R.G. n. 9321 e particolare n. 5449 del notaio Dott.



Riccardo Sordi di Prato - trascritto a Prato il 31/07/2001 al n. 1807 – dell’intera proprietà, da XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX con sede in XXXXX in XXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXX n. XX, c.f. XXXXXXXXXXXXXX e p.iva XXXXXXXXXXXXXX a favore del socio di cooperativa sig. XXXXXX XXXXX **c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** che dichiarava di esser coniugato in regime di separazione personale (il medesimo come da certificato contestuale di stato civile dell’anagrafe del comune di Prato, risulta di **stato libero per divorzio dalla coniuge XXXXXXXXX XXXX XXXXX XXXXX dal XX/XX/XXXX**).

Risulta pertanto verificata la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni fino all’atto di provenienza ultraventennale.

4° QUESITO *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) ...*

Il compendio risulta accatastato al NCT al foglio 62 mappale 1046 e corrispondente NCEU del Comune di Prato G999 al Foglio 62, P.la 1046 come di seguito:

- **(Sub. 28)** Abitazione cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani di sup. 98 mq escluse aree scoperte 89 mq, indirizzo VIA FRATELLI GIACHETTI, n. 25 int. 25, p. 6;
- **(Sub. 50)** Posto auto C/6, classe 2, consistenza 12 mq, indirizzo VIA FRATELLI GIACHETTI n. 27 p. S1;

Si attestano gli attuali identificativi acquisiti. Le planimetrie catastali risultano difformi dallo stato rilevato.

8

5° QUESITO *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 ...*

Con nota di trascrizione R.G. n. 12223 e particolare n. 8807 del 13/11/2024, per atto giudiziario del 16/09/2024, n. rep. 2307/2024 del Tribunale di Prato – atto esecutivo per verbale di pignoramento immobili, **A FAVORE** di XXXXXXXXXX XXXXXXXX V. XXXXXXXXX XX/X c/o Avv. F. GORI, **CONTRO** XXXXX XXXXXX nato il XX/XX/XXXX a Prato c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto di Proprieta' di 1/1 del compendio così rappresentato:

- **Immobile n. 1)** Comune G999 - PRATO (PO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 62 Particella 1046 **Subalterno 28** Natura **A2** – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Consistenza 5 vani;
- **Immobile n. 2)** Comune G999 - PRATO (PO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 62 Particella 1046 **Subalterno 50** Natura **C6** – AUTORIMESSA - Consistenza 12 mq;

La descrizione fra l’attualità del compendio e il pignoramento è accertata.



6° QUESITO 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 ...

Trattasi di compendio costituito da n. 2 unità immobiliari: **n. 1 appartamento e n. 1 posto auto coperto**, inseriti in fabbricato denominato **Condominio “COSTADORO”**, sito nel comune di Prato in **via Fratelli Giachetti n. 25** e compreso fra la via Giachetti e la via Ristori.

L'accesso alle unità avviene da parti comuni: ingresso, vano scale con ascensore che collegano n. 6 piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a rimessa e cantine.

Il compendio può essere così sinteticamente descritto:

- **Appartamento (sub. 28)** posto al piano sesto int. 25, più precisamente a destra per chi da via Giacchetti guarda la facciata, disposto su due livelli collegati da scala interna e composto da soggiorno-pranzo, cucina, camera matrimoniale, bagno e terrazzo, oltre disimpegno e ripostiglio nel sottoscala; al piano superiore soffitta con bagno e terrazzo a tasca. Le altezze dei locali abitabili sono di 2,70 m, la soffitta ha altezza media 2,30 m, con minimo di 1,26 m. Superficie commerciale 101 mq circa, superficie calpestabile pari a 83 mq circa;
- **Posto auto coperto (sub. 50)** contrassegnato dal n. 22, ubicato al piano interrato del fabbricato, più precisamente il terzo a partire da destra con la rampa alle spalle, avente accesso carrabile dal n.c. 27 di via Fratelli Giachetti mediante rampa e spazi di manovra a comune. Consistenza catastale di 12 mq;
- **Confini al piano sesto:** appartamento (int. 26) e vano scala e parti comuni per più lati, salvo se altri; **al piano interrato:** posti auto contrassegnati dal n. 21 e n. 23, parti comuni salvo se altri;
- **Quota di comproprietà sulle parti comuni:** Beni comuni non censibili (BCNC) rappresentati al foglio di mappa 62, p.la 1046 sub. 59 (vano scala, locale autoclave, camminamenti) comuni ai subb. dal n. 1 al 28; p.la 1046 sub. 61 (verde a comune) comune ai subb. dal n. 1 al 58.
- **Pertinenze:** parti scoperte esclusive ed a comune.

Impianti tecnologici: l'immobile è fornito di impianto elettrico, idro-termosanitario, impianto di riscaldamento autonomo e impianto di condizionamento a splitter tutto funzionante.

Impianto citofonico (non funzionante) e ascensore condominiale funzionante.

Acqua potabile: l'immobile risulta allacciato all'acquedotto pubblico;

Fosse biologiche e fognatura: l'immobile risulta allacciato alle fosse biologiche condominiali e quindi alla pubblica fognatura (di tipo mista).

Il livello di finitura degli interni è di buona qualità, murature in laterizio intonacate e tinteggiate, rivestimenti ceramici per cucina e servizi, pavimenti in gres per le parti a giorno e in parquet per le camere, in cotto per i terrazzi.

Gli infissi sono realizzati con serramenti in legno e doppio vetro, muniti di persiane in legno.

Il livello di finitura degli esterni è anch'esso di buona qualità, caratterizzato da superfici in cemento armato tinteggiato e intonaci con una gradevole composizione delle facciate.

Lo stato di conservazione degli immobili del compendio è in generale in buono stato, con necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria per le persiane e i pavimenti esterni. Si segnala una probabile infiltrazione nel bagno della soffitta.

Estratto tabelle millesimali

TABELLE GENERALI							
P	UNITA' IMMOBILIARI	Tab. Generali condom.	Tab. Edifici condom.	Tab. Scale condom.	Tab. Posti auto condom.	Tab. Parti condom.	Tab. Ascensore condom.
AP025	43,870	44,210	51,180	31,840	1,000	51,180	

7° QUESITO ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore precedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo...

Risposta:

Rilevata **diffidità planimetrica** dell'immobile (appartamento sub. 28), per mancato aggiornamento DOCFA all'ultimo titolo edilizio presentato. I costi imputabili per le spese tecniche di aggiornamento sostenuti dall'acquirente saranno deprezzati dall'attuale valore di vendita.

10

8° QUESITO indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta:

Il compendio risulta cartografato dal piano operativo approvato con D.C.C. n. 68 del 24/10/2024 vigente, quale disciplina urbana UTOE 4c, zona omogenea B, in ambito TR.3 "paesaggi urbani" tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TR.2 – TR.3 – TR.4.

9° QUESITO 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...

Risposta:

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni in oggetto è stato edificato previa demolizione di fabbricato industriale, in forza di **concessione edilizia n. 53274 del 23/11/1992** Busta n. 02-756-1992, rilasciata dal comune di Prato il 30/05/1997; successiva **variante 02-333-1998 del 30/04/1998** di cui al P.G. 34672 rilasciata il 20/11/1998 e ancora successiva **variante art. 39 della L.R. 52/1999 n. 756/92** di cui al P.G. 87261 del 28/12/2000 e **DIA PE-2136-2001** di cui al P.G. 48245 del 23/07/2001 per modifiche interne a civile abitazione.

Presentata in data 26/11/2024 rif. alla **pratica VV.F. n. 20811, con prot. n. 58033 del 14/05/2024** (Att. 75.1.A), istanza di rinnovo periodico conformità antincendio per la rimessa interrata. Risulta depositato il **certificato di abitabilità busta ABAG-47318-2001** e la messa in



esercizio impianto di elevazione, busta ASC-234-2003 di cui al P.G. 71716 del 19/11/2003. Dichiarazione di conformità impianto per sostituzione di caldaia CONF-2048-2009 di cui al P.G. 148248 del 26/11/2009.

Dai rilievi eseguiti sul posto l'immobile è risultato corrispondente all'ultimo titolo edilizio.

10° QUESITO provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione ...

Risposta:

Per quanto previsto dal D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006 e L. 133/2008, l'immobile non risulta dotato di **certificazione energetica APE**.

11° QUESITO dire se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) ...

Risposta:

Il compendio è vendibile come lotto unico.

12° QUESITO 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) ...

Risposta:

Il compendio è pignorato per l'intero.

11

13° QUESITO 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...

Risposta:

L'immobile è occupato dal debitore esecutato con titolo di possesso sull'immobile che costituisce abitazione principale. L'appartamento è completamente arredato con beni mobili di proprietà dell'esecutato. Interpellato l'ufficio registrazione atti dell'Agenzia delle entrate di Prato, con risposta Pec del 28/12/2024 prot. 88256/2024, non sono stati individuati in banca dati A.T. contratti di locazione registrati.

14° QUESITO indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù...

Risposta:

Le iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate dalla procedura di vendita tramite il pagamento dell'imposta di registro ex art. 44 del DPR 131/1986, sono quantificabili **per ogni lotto individuato**, come di seguito:

- tassa ipotecaria:= euro 35,00
- imposta di bollo:= euro 59,00
- imposta ipotecaria:= euro 200,00

Tot. Imposta di registro:= euro 294,00



I costi di regolarizzazione per le difformità urbanistico-catastali, costo che sarà detratto dal prezzo di vendita, sono così desumibili:

- aggiornamento planimetria DOCFA:= euro 500,00
- presentazione abitabilità SCA:= 1'100,00

Tot. Spese Regolarizzazione:= euro 1'600,00

15° QUESITO accertare l'esistenza di **vincoli o oneri di natura condominiale** (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione...

Risposta:

Per quanto afferente alle servitù attive del condominio, la cooperativa assegnante (XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX) dichiarava che la **cabina elettrica** all'interno del complesso immobiliare, del quale fanno parte i beni oggetto della presente assegnazione, è stata venduta all'ENEL Spa con atto conservato ai rogiti del notaio Riccardo Sordi in data 13/06/2001 Rep. 36807/19369 registrato a Prato il 29/06/2001 al n. 1361 (vedi Trascrizione R.G. 9321 e particolare 5449 del 01/08/2021).

Dal rilievo effettuato di è verificata la sussistenza di una **finestra del vano scale** condominiale, dim. 80x60 cm circa munita di inferriata a maglia larga, **affacciante sul terrazzo** della proprietà all'altezza di 1,88 m dal pavimento. L'apertura non corrispondendo all'art. 901 c.c. per quanto attiene ai requisiti di luci sul fondo del vicino, si configura come affaccio con servitù gravante sulla proprietà.

Per quanto riguarda le spese fisse di gestione o manutenzione si allega l'ultimo **bilancio consuntivo al 31/03/2024 e preventivo di esercizio**, come risultante da comunicazione dello Studio E.D.C. S.a.s. Elaborazioni Dati Condominiali del 02/04/2024. Non risultano deliberate dal condominio spese di manutenzione straordinaria, tuttavia si segnala al **punto 6) Varie ed eventuali del verbale del 09/04/2024**, la necessità di riparare il cancello del garage e il videocitofono e di provvedere ai lavori di impermeabilizzazione della pavimentazione esterna soprastante il garage che causa infiltrazioni.

Si osserva che è già in corso un ricorso per decreto ingiuntivo ex art. 663 c.p.c. del valore di **euro 3'995,56** oltre spese legali, promosso a cura del **CONDOMINIO "COSTADORO"** presentato dallo XXXXXX XXXXXX XX XXXXX X XXXXXXXXX XXX contro il debitore esecutato, rappresentato e difeso giusta procura dall'**Avv. Valentina Gattai** del foro di Prato.

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

Risposta:

Non rilevati.

12

17° QUESITO 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)...

La stima di mercato del bene sarà eseguita con il metodo della normalizzazione dei prezzi, mediando i valori più probabili di mercato desunti dal valore immobiliare di vendita, dal valore ottenuto con il metodo della capitalizzazione dei redditi da locazione e infine dal valore immobiliare ottenuto dalla rendita catastale considerato il saggio di capitalizzazione della



tipologia immobiliare saggia.

I prezzi unitari faranno riferimento ai valori di mercato pubblicati da:

- OMI - Agenzia delle entrate per la provincia di Prato – 2° Semestre – 2024 – Comune di Prato
 - Fascia/Zona Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE SUD-EST, MONTEGRAPPA-REPUBBLICA-MEZZANA, codice zona E3, destinazione residenziale;
- Borsino immobiliare provincia di Prato, comune di Prato, anno 2025;

Le superfici di riferimento sono quelle commerciali, definite al lordo delle pareti interne e muri perimetrali fino a 50 cm, muri in comunione fino al 50% dello spessore, mansarde di altezza media minima 2,40 m fino al 75%, verande con finiture come vani principali fino al 80%, sottotetti con altezza media inferiore a 2,40 m e minima 1,50 m fino al 35%, cortili fino a 25 mq fino al 10% e oltre a 25 mq al 2%, balconi o terrazze comunicanti al 30% per i primi 25 mq e al 10% la parte eccedente, se i terrazzi non sono comunicanti le percentuali si riducono della metà, posti auto scoperti fino al 20%.

Stima espressa come il prodotto di: $V1 = [\text{Sup. (mq lordi)}] \times [\text{Valore mercato} (\text{€/mq})] = [\text{Valore mercato} (\text{€})]$ al netto dei deprezzamenti operati dall'esperto.

➤ **Appartamento**

V1 = VALORE DI MERCATO:

V1' = VALORE DI MERCATO (OMI):

Sup. Commerciale (Appartamento):= 101 mq

Valore di mercato per "Abitazioni civili" (€/mq):= 1'950 €/mq (max)

V1' = VALORE DI MERCATO (€):= 101 mq x 1'950 €/mq = 196'950 €

V1'' = VALORE DI MERCATO (Borsino Immobiliare):

Sup. Commerciale (Appartamento):= 101 mq

Valore di mercato per "Abitazioni civili" (€/mq):= 2'100 €/mq (max)

V1' = VALORE DI MERCATO (€):= 101 mq x 2'100 €/mq = 212'100 €

V1 = $(V1' + V1'')/2 = (196'950 + 212'100)/2 = 204'500 \text{ €}$

V2 = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO (DA REDDITIVITA' LOCATIVA):=

= $[(11 \text{ €/mq} \times 101 \text{ mq}) \times 12 / 5\% = 266'640 \text{ €}$

V3 = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO (DA RENDITA CATASTALE):=

= $(671,39 \text{ €}) \times 1,05 \times 126 = 88'825 \text{ €}$ (scartato per eccessivo scostamento)

D = DEPREZZAMENTI PROPOSTI:

- Spese di regolarizzazione urbanistica-catastale:= 4'032 euro

S = SPESE DI CANCELLAZIONE IPOTECARIA

S = Spese di imposta di registro:= 294,00 €

V = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO = [media (V1, V2) – D - S]:=

= $[(204'500 + 266'640) / 2] \text{ €} - 1'600 \text{ €} - 294 \text{ €} = 233'700$ (arrotondato centinaia)

➤ **Posto auto**

V1 = VALORE DI MERCATO:



V1 = VALORE DI MERCATO (OMI):

Sup. Commerciale (Posto auto coperto):= 12 mq

Valore di mercato per “Posto auto coperto” (€/mq):= 950 €/mq (max)

V1 = VALORE DI MERCATO (€):= 12 mq x 950 €/mq = 11'400 €

V1'' = VALORE DI MERCATO (Borsino Immobiliare):

Sup. Commerciale (Posto auto coperto):= 12 mq

Valore di mercato per “Posto auto coperto” (€/mq):= 1'200 €/mq (massimo)

V1' = VALORE DI MERCATO (€):= 12 mq x 1'200 €/mq = 14'400 €

V1 = (V1' + V1'')/2 = (11'400 + 14'400)/2 = 12'900 €

V2 = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO (DA REDDITIVITA' LOCATIVA):=

= [(5,5 €/mq x 12 mq)] x 12 / 5% = 15'840 €

V3 = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO (DA RENDITA CATASTALE):=

= (48,96 €) x 1,05 x 126 = 6'477 € (scartato per eccessivo scostamento)

D = DEPREZZAMENTI PROPOSTI:

- Nessuno

S = SPESE DI CANCELLAZIONE IPOTECARIA

S = Spese di imposta di registro:= 294,00 €

V = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO = [media (V1, V2) – D - S]:=

= [(12'900 + 15'840) / 2] € – 294 € = 14'100 € (arrotondato centinaia)

14

Firmato Da: CARLOS GUSTAVO LOGGIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 59bf0e2e3dbdb608ff9375ec793143d5

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale con riferimento all'intero (quota 1/1):

LOTTO n. 1)

Appartamento su due livelli collegato da scala interna, posto al piano sesto, int. 25 (sub. 28), categoria catastale A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. commerciale 101 mq, abbinato posto auto al piano interrato, contrassegnato al n. 22 (sub. 50), categoria catastale C/6,

classe 2, consistenza sup. 12 mq

PREZZO BASE per l'intero (1/1): € 247'800

(in lettere DUECENTOQUARANTASETE MILA OTTOCENTO/00)

Totale compendio staggito pari a € 247'800.

Lì, Prato 17/03/2025

Il Perito Stimatore

Arch. Carlos Gustavo LOGGIA



ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Rilievo e superfici;
- 3) Comunicazioni raccomandate AR per inizio operazioni;
- 4) Certificati anagrafici;
- 5) Estratto di mappa;
- 6) Visure catastali per attualità;
- 7) Visure catastali storiche;
- 8) Elaborato planimetrico;
- 9) Planimetrie catastali;
- 10) Ispezioni ipotecarie;
- 11) Titoli edilizi dell'immobile;
- 12) Certificato di abitabilità/agibilità;
- 13) Atto di trasferimento proprietà immobile;
- 14) Valori immobiliari OMI e borsino immobiliare;
- 15) Estratto bilancio consuntivo condominio;
- 16) Risposta ADE a richiesta contratto locazione;

