

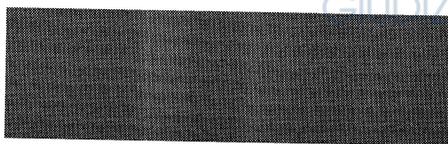
TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. N. 108 / 2024
GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DOTT. ENRICO CAPANNA

PROMOSSA DA:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A
in forma contratta BNL S.P.A.

CONTRO:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER STIMA

Il **Geom. FABIO BAGLIONI**, nato a Prato (PO) in data 27 giugno 1978, con codice fiscale BGL FBA 78H27 G999D, residente a Montemurlo (PO), via Ricasoli n. 38, con studio professionale a Prato (PO), viale Montegrappa n. 145, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Prato al numero 1058, incaricato dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Immobiliare quale perito per la procedura esecutiva sopra indicata, esaminati gli atti presenti nel fascicolo telematico, svolti tutti gli accertamenti presso le pubbliche amministrazioni ed eseguito in data 08 gennaio 2025 il sopralluogo presso l'immobile pignorato, è a redigere la seguente relazione, al fine rispondere ai quesiti posti in fase di nomina (*ex art.568 ed ex art. 173 del c.p.c.*).

Premessa

Il Verbale di Pignoramento immobili emesso dall'UNEP – Tribunale di Prato notificato in data 28 ottobre 2024 - crón. n. 2741, Trascritto presso l' Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Prato, in data 19 novembre 2024 al numero di Reg. gen. 12455 – Reg. part. 8973,

sottoponeva a pignoramento il diritto per la quota di 1/2 della piena proprietà a carico del Sig. [REDACTED], in data [REDACTED] con codice fiscale [REDACTED], nonché di per la quota di 1/2 della piena proprietà a carico della Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED], con codice fiscale [REDACTED], e congiuntamente per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'unità immobiliare posta nel Comune di Prato (PO), via Tirso n. 15, piano quinto, interno 16, oltre a locale autorimessa posto al piano seminterrato avente accesso carrabile da rampa che si diparte dal civico n. 11 di detta via; il tutto censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Prato (PO) - Catasto Fabbricati, come segue:

- Appartamento: Foglio di mappa 22 – Particella 1068 – sub. 36– categoria A/2 – classe 3- consistenza vani 4,0 – rendita € 382,18;
- Autorimessa: Foglio di mappa 22 – Particella 1385 – sub. 22– categoria C/6 – classe 4 - consistenza mq. 13,0 – rendita € 72,51.

Vista la natura dei beni, la consistenza, la conformazione e l'assenza di altri cespiti, il sottoscritto ritiene di dover formare un unico lotto di vendita.

LOTTO UNICO

Unità immobiliari poste nel Comune di Prato (PO), via Tirso n. 15 – Piano 5° - int. 16 (abitazione), Piano seminterrato (autorimessa) con accesso dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 11 di detta via.

Quesito n. 1

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

risposta al Quesito n.1:

Il sottoscritto ha preso visione della documentazione in atti presente nel fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare, di seguito verificata e nel quale sono presenti:

- 1) Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dall'UNEP - Tribunale di Prato in del 08 novembre 2024 - cron. n. 2741, Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Prato, in data 19 novembre

2024 al numero di Reg. gen. 12455 – Reg. part. 8973;

- 2) Certificazione Notarile, rilasciata in data 27 novembre 2024 dal Notaio Dott. Francesco Casarini con studio in Anzola dell' Emilia (BO) e Bologna (BO);
- 3) Visura Agenzia delle Entrate di Prato (PO) – Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, riferita alla trascrizione dell'Atto Giudiziario di cui al punto 1.

Quesito n. 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).

risposta al Quesito n. 2:

A seguito di richiesta da parte dell' Esperto del Giudice, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Prato (PO), ha rilasciato il Certificato contestuale di Residenza e di Stato Civile, di Stato di Famiglia, mentre l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli (NA) l' estratto dell'Atto di matrimonio, il tutto riferito ai soggetti esecutati, dai quali si rileva che il Sig. [REDACTED] risulta essere residente nel Comune di [REDACTED] coniugato dal 14 giugno 1997 con la Sig.ra [REDACTED] residente nel Comune di [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni. Successivamente con provvedimento n. 323/2024 del Tribunale di Prato, in data 18 aprile 2024 è stata pronunciata la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Accertamento Titorità e Provenienza

- 1) Al [REDACTED], i beni immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenuti per di Atto di Compravendita del 14 giugno 2004 – Rep. 15227 – rogato dal Notaio Francesco Donnini di Prato (PO), trascritto in data 25 giugno 2004 al R.G. 8805 e R.P. 5071.
- 2) Al precedente proprietario, Sig.ra [REDACTED] i beni erano pervenuti per la complessiva quota di 1/1 della proprietà come diseguito specificato:

- 2/3 della proprietà per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Antonio La Gamba in Vernio, del 19 febbraio 1999, rep. 32596, racc. 1430, registrato presso l' Ufficio del Registro di Prato in data 14 marzo 1999 al n. 754 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Prato (PO), in data 26 febbraio 1999 al R.P. 1708,
- 1/3 della proprietà per Atto di Cessione ai rogiti del Notaio Giuseppe Antonio La Gamba in Prato, del 18 dicembre 2002, rep. 73286, racc. 5239, registrato presso l' Ufficio del Registro di Prato in data 10 gennaio 2003 al n. 122 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Prato (PO), in data 13 gennaio 2003 al R.P. 293.

Quesito n. 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;

risposta al Quesito n. 3:**Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli presenti**

- 1) ISCRIZIONE CONTRO - Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 05 ottobre 2020 - Reg. Gen. 10502, Reg. Part. 1922.**
Concessione a garanzia di mutuo, come da atto rogato Notaio Lops Tullio Alberto di Pistoia (PT) in data 30 settembre 2020 - Rep. N.722/600.

A favore:

- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**, con sede a Roma (RM), c.f. 09339391006;

Contro:

per complessivi Euro 102.000,00 di cui Euro 51.000,00 per capitale;

Inerente i seguenti immobili per 1/1 della proprietà:

Comune di Prato (PO) – catasto fabbricati:

- fg. 22 p.lla 1068 sub. 36 (cat. A/2),
- fg. 22 p.lla 1385 sub. 22 (cat. C/6).

2) TRASCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO – Provvedimento di assegnazione della casa familiare – del 16 marzo 2023, Reg. gen. 2293, Reg. Part. 2106.

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Inerente i seguenti immobili per la quota:

Comune di Prato (PO) – catasto fabbricati:

- fg. 22 p.lla 1068 sub. 36 (cat. A/2),
- fg. 22 p.lla 1385 sub. 22 (cat. C/6).

3) TRASCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO – Provvedimento di assegnazione della casa familiare – dell' 11 novembre 2024, Reg. gen. 12078, Reg. Part. 8685.

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Inerente i seguenti immobili:

Comune di Prato (PO) – catasto fabbricati:

- fg. 22 p.lla 1068 sub. 36 (cat. A/2),
- fg. 22 p.lla 1385 sub. 22 (cat. C/6).

4) ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE – Sentenza di separazione personale – dell'11 novembre 2024, Reg. gen. 12079, Reg. Part. 2270.

A favore:

[REDACTED]

Contro:

Inerente i seguenti immobili per la quota di 1/2 della proprietà:

Comune di Prato (PO) – catasto fabbricati:

- fg. 22 p.IIa 1068 sub. 36 (cat. A/2),
- fg. 22 p.IIa 1385 sub. 22 (cat. C/6).

5) TRASCRIZIONE CONTRO – Verbale di Pignoramento Immobili - del 19 novembre 2024– Reg. Gen. 12455 - Reg. Part. 8973.

Atto Giudiziario UNEP – Tribunale di Prato cron. N. 2741 del 28 ottobre 2024

A favore:

- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**, con sede a Roma (RM), c.f. 09339391006;

Contro:



Grava sul diritto di piena proprietà 1/1 sui seguenti beni immobili:

Comune di Prato (PO) – catasto fabbricati:

- fg. 22 p.IIa 1068 sub. 36 (cat. A/2),
- fg. 22 p.IIa 1385 sub. 22 (cat. C/6).

Quesito n. 4

- *acquire 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;*

risposta al Quesito n. 4:

Le visure catastali aggiornate al 29 gennaio 2025, richieste all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Prato (PO), attestano che le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO), come di seguito:

- Appartamento, foglio di mappa 22 – particella 1068 – subalterno 36,

Categoria A/2, classe 3, consistenza 4,0 vani, sup. catastale totale mq. 74 ,
Sup. escluso aree scoperte mq. 72 , Rendita Euro 382,18.

- Autorimessa, foglio di mappa 22 – particella 1385 – subalterno 22,
Categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq., sup. catastale totale mq. 13,
Rendita Euro 72,51.

Quesito n. 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;*

risposta al Quesito n. 5:

Per quanto concerne l'appartamento, la descrizione attuale del bene, l'indirizzo, il numero civico, il piano, l'interno e i dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato (PO). Inerentemente all'autorimessa si rileva che nell'Atto di Pignoramento non viene indicato il civico appartenente alla rampa carrabile di accesso al piano (n. 11 di via Tirso), ma che lo stesso trova invece corretta indicazione nella nota di Trascrizione.

I beni sono identificabili.

Quesito n. 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 (ché 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;

risposta al Quesito n. 6:

In data 08 gennaio 2025, il sottoscritto Esperto del Giudice, congiuntamente al custode, ha effettuato l'accesso all'interno delle unità immobiliari pignorate.

Il fabbricato condominiale che ricomprende le unità in oggetto è costituito da un unico corpo di fabbrica che si eleva in sei piani fuori terra oltre a piano seminterrato, il tutto dotato di impianti ascensore a servizio dei vani scala. Posto in Comune di Prato in zona periferica rispetto al centro storico della città, la zona ha facilità di accesso sia con i mezzi pubblici che con i mezzi privati, grazie alla vicinanza con le arterie stradali principali.

La stessa risulta ben servita sia per quanto riguarda i servizi pubblici, scolastici, commerciali e sportivi.

I beni immobili oggetto del pignoramento sono così ubicati:

- l'appartamento, al piano quinto con accesso dal civico 15 (int. 16) di via Tirso per mezzo di vialetto pedonale che porta dal marciapiede pubblico sino al vano scala/ascensore a comune,
- l'autorimessa, al piano seminterrato con accesso carrabile dal civico 11 di via Tirso o con accesso pedonale dal civico 15 di via Tirso per mezzo di vialetto che porta dal marciapiede pubblico sino al vano scala/ascensore a comune.
- Il tutto fa parte di un più ampio fabbricato condominiale per civili abitazioni e autorimesse, sito nel Comune di Prato (PO), in Via Tirso nn.cc. 11, 13, 15. L'edificio nel quale sono ricomprese le unità in questione (*appartamento e autorimessa*), è formato da n. 6 piani fuori terra e n. 1 piano seminterrato. Ai piani fuori terra trovano ubicazione gli appartamenti privati con accesso dai civici 13 e 15 di via Tirso, al piano seminterrato trovano ubicazione alcune cantine con accesso tramite vani scala interni dei civici 13 e 15 e le autorimesse con accesso tramite rampa carrabile a comune che si diparte dal civico 11 di detta via.

Il cespite pignorato, distinto per l'appartamento dall'interno n. 16 (sedici), è posto al piano quinto e internamente risulta composto da: vano ingresso/cucina/disimpegno, ripostiglio, bagno finestrato, n. 1 camera, n. 1 soggiorno (utilizzato alla data del sopralluogo impropriamente come camera), n. 2 terrazzi a sbalzo di cui n. 1 verandato. L'autorimessa è composta da un unico vano con accesso dall'ultimo portone in ferro posto sulla sinistra per chi accede al piano seminterrato tramite la rampa

carrabile e corsia di scorrimento e manovra che si diparte dal civico 11 di via Tirso.

L'appartamento al momento del sopralluogo si presentava in buono stato di conservazione, questo sia per le parti impiantistiche, gli infissi e le finiture.

La pavimentazione dello stesso è realizzata con elementi in gres e inserti tipo mosaico e battiscopa dello stesso tipo, risalenti all'epoca di presentazione dell'ultima pratica edilizia presentata per l'unità (CILA p.g. 84704 del 18/07/2013 – P.E. 2005/2013).

Il servizio igienico, anch'esso pavimentato con elementi in gres, risulta completo in ogni sua parte con sanitari, rubinetterie, cabina doccia, mobilia di contenimento e rivestimento delle pareti in materiale ceramico.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato a doppia anta con pannelli in legno di colore scuro, gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in legno con vetro termico, avvolgibili in plastica, alcuni dotati di doppio infisso in alluminio anodizzato di colore grigio chiaro.

La veranda è costituita da una struttura in alluminio anodizzato di colore grigio chiaro e vetri con parti apribili.

Al momento del sopralluogo l'unità abitativa risultava provvista di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria funzionante per mezzo di caldaia autonoma posta nel terrazzo verandato.

L'impianto termico genera calore per mezzo di radiatori in alluminio.

E' presente anche l'impianto di condizionamento.

L'impianto elettrico risulta essere canalizzato sotto traccia con placche ed interruttori di tipo riconducibile all'epoca dell'ultima pratica edilizia presentata. Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinte in vari colori o rivestite.

Nel vano ingresso/cucina/disimpegno è presente un controsoffitto in cartongesso ricalato con inserti vari corpi illuminanti (faretti).

Si segnala la presenza di alcune tracce di umidità/condensa in corrispondenza delle murature perimetrali delle camere causate con tutta probabilità dalla presenza di ponti termici.

L'autorimessa, costituita da un unico vano in parte soppalcato, pavimentata, con pareti e soffitti intonacati, al momento del sopralluogo si presentava in scarso stato manutentivo. In detto locale si registra la presenza di estese infiltrazioni presenti sui soffitti, provenienti dal lastrico sovrastante le autorimesse.

TABELLA DELLE SUPERFICI UTILI

LOCALE	SUPERFICIE UTILE	ALTEZZA
ingresso/cucina/disimpegno	Mq. 22,40	Mt. 2.60
ripostiglio	Mq. 0,50	Mt. 2.77
bagno finestrato	Mq. 5,65	Mt. 2.58
camera	Mq. 12,40	Mt. 2.77
soggiorno (utilizzato come camera)	Mq. 15,90	Mt. 2.76
Tot. Superficie utile interna appartamento	Mq. 56,85	
terrazzo frontale	Mq. 7,80	
terrazzo tergale verandato	Mq. 4,90	
autorimessa	Mq. 13,00	Mt. 2.80
Tot. superfici calpestabili	Mq. 82,55	

Confini appartamento: prop. [REDACTED] vano scala a comune, s.s.a.,

Confini autorimessa: prop. [REDACTED] corsia di scorrimento e manovra a comune, s.s.a..

Descrizione Catastale

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, i beni in esame risultano così censiti:

l' appartamento: nel Foglio di mappa 22 – P.IIa 1068 – sub. 36, categoria A/2 classe 3, consistenza vani 4,0 - superficie catastale totale mq. 74, escluso aree scoperte mq. 72, rendita € 382,18; il tutto a seguito di Variazione del 18/07/2017 – variazione di classamento (n. 6577.1/2017),

l' appartamento: nel Foglio di mappa 22 – P.IIa 1385 – sub. 22, categoria C/6 classe 4, consistenza mq. 13 - superficie catastale totale mq. 13, rendita €72,51; il tutto a seguito di Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

L'unità immobiliari risultano giustamente intestate agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà e unitamente per la quota di 1/1 della proprietà.

Quesito n. 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;

risposta al Quesito n. 7:

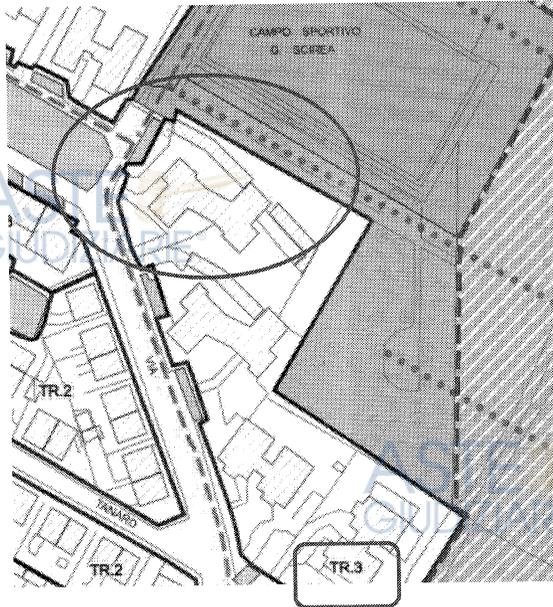
A seguito del sopralluogo effettuato in data 08 gennaio 2025, in relazione all'appartamento è stata riscontrata l'incongruenza della planimetria presente in atti rispetto allo stato di fatto dell'immobile, ciò in riferimento ad alcune inesattezze grafiche inerenti sia le indicazioni delle altezze dei vani abitabili rilevate in loco, sia alcune lievi traslazioni delle tramezzature interne. Non si è proceduto in questa sede alla presentazione di una nuova planimetria catastale mediante procedura DOCFA, in quanto, allo stato attuale comporterebbe un inutile aggravio di spese da parte del creditore procedente, poiché si ritiene che la correzione della stessa debba essere preceduta dalla presentazione di una pratica edilizia con contestuali opere di messa in pristino degli ambienti, il tutto atto a sanare le difformità riscontrate.

Quesito n. 8

- indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

risposta al Quesito n. 8:

Secondo il vigente Piano Operativo del Comune di Prato (PO), prorogato con D.C.C. n. 68 del 24.10.2024, l'edificio condominiale di cui fanno parte le unità immobiliare in questione risulta inserito in area UTOE 5 – disciplina dei suoli: urbano, zona omogenea B, paesaggi urbani TR.3.

**Quesito n. 9**

- indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

risposta al quesito n. 9

Il fabbricato di cui le unità immobiliari ne costituiscono porzione, è stato edificato in forza Licenza di Costruzione p.g. 20214 del 05.11.1974 (busta ST-862-1974) rilasciata dal Comune di Prato in data 02.07.1975 e da successiva Variante in corso d' opera p.g. 18706 del 22.10.1975 (busta ST-616-1975), rilasciata dal Comune di Prato in data 26.04.1976.

Ai sensi della L. 47/85, con Prot. n. 37540 del 21.10.1985, n. ord. 328, veniva depositata al Comune di Prato la di richiesta di sanatoria per la realizzazione della veranda sul terrazzo tergale dell' appartamento, successivamente rilasciata in data 07.09.1988 e ritirata il 01.10.1988.

Con C.I.L.A. Prot. n. 84704 del 18.07.2013 (P.E. 2005/2013), all' interno dell'appartamento venivano effettuati lavori di manutenzione straordinaria per una diversa distribuzione interna degli ambienti.

Non risulta agli atti del Comune di Prato l'attestazione di abitabilità e/o agibilità che interessi le unità immobiliari oggetto della presente stima.

A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto tra quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla succitata C.I.L.A e lo stato dei luoghi dell'appartamento, si sono riscontrate delle difformità su alcuni dimensionamenti degli ambienti interni nonché dell'altezza interna dell' ambiente ingresso/cucina/disimpegno che risulta inferiore a quanto indicato in detta pratica (ml. 2,60 anziché ml. 2,80), oltre alla presenza di un gradino non indicato con altezza di circa 10 cm., presente nella pavimentazione del servizio igienico.

Inerentemente all' autorimessa si è altresì rilevata un'altezza inferiore rispetto al titolo abilitativo. Difatti nei grafici allegati alla Variante in corso d' opera innanzi citata, viene indicata un'altezza utile interna del vano di ml. 3,00 in contrasto con quella misurata in loco in ml. 2,80.

Le variazioni dimensionali sia planimetriche che di altezza costituiscono violazione edilizia in quanto non rientranti entro i limiti del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati, in riferimento al D.P.R. 380/2001 art. 34-bis comma 1-bis aggiunto dalla L. 105/2004 di conversione del d.L. 69/2024, c.d. "Salva Casa", art. 1, co. 1, lett. f). Relativamente alla presenza del gradino interno al servizio igienico dell'appartamento si riferisce che tale opera è in difformità rispetto ai dettami del D.M. 14/06/1989 n. 236 ex Legge 13/89, pertanto non regolarizzabile per mezzo di pratiche edilizie e necessitante di demolizione. Come già indicato nella descrizione, si rileva l'uso improprio del vano soggiorno in camera, sanabile con un semplice diverso utilizzo.

La regolarizzazione finalizzata a rendere legittimo lo stato dei luoghi, si ritiene che debba avvenire mediante le seguenti opere ed adempimenti amministrativi:

- 1) demolizione del gradino presente con successivo ripristino del servizio igienico e dei relativi impianti che viene stimata a corpo in Euro 4.000,00

- (quattromila/00) oltre contributi e imposte dovuti per Legge,
- 2) demolizione/smaltimento dei controsoffitti non conformi e adeguamento dell'impianto elettrico che viene stimata a corpo in Euro 1.800,00 (milleottocento/00) oltre contributi e imposte dovuti per Legge,
 - 3) demolizione e smaltimento del soppalco presente nell' autorimessa, stimato a corpo in Euro 1.000,00 (mille/00) oltre contributi e imposte dovuti per Legge,
 - 4) pratica comunale (SCIA in sanatoria) e catastale (mediante procedura DOCFA) per difformità dimensionali dell'appartamento in mancanza dello stato finale della CILA e altezza dell'autorimessa, che viene stimata in Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) di onorario oltre: Euro 1.000,00 di sanzione comunale + Euro 140,00 per diritti comunali e catastali, contributi e imposte dovuti per Legge.

I valori delle sanzioni e dei diritti potrebbero essere soggetti a variazioni in quanto si rimette all' ufficio del Sueap del Comune di Prato il conteggio effettivo della sanzione oltre ad eventuali oneri aggiuntivi da considerarsi al momento della redazione della pratica.

Quesito n. 10

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

risposta al Quesito n. 10

A seguito di verifiche effettuate presso l'archivio telematico del Comune di Prato e interpellato l'ufficio della Regione Toscana servizio SIERT, non è stata riscontrata l'esistenza di un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in corso di validità riferito all'unità immobiliare abitativa in questione.

Quesito n. 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;

risposta al Quesito n. 11

Come detto in premessa, vista la natura dell'immobile, la sua conformazione e l'assenza di altri cespiti, il sottoscritto ritiene opportuno di

dover formare un unico lotto di vendita.

Quesito n. 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;

risposta Quesito n. 12

I beni sono pignorati per l'intera quota di proprietà che risulta intestata agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno, risultando il tutto non comodamente divisibile per natura.

Quesito n. 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;

risposta al Quesito n. 13

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra

██████████ e dai figli, i quali lo occupano a seguito di assegnazione della casa familiare così come disposto da sentenza del Tribunale di Prato (PO) pronunciata nella causa iscritta al n. R.G. 2559/2021.

Quesito n. 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);*

risposta al Quesito n. 14

Non è stata individuata sui beni pignorati l'esistenza di vincoli artistici, storici, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura. Relativamente ai vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si rimanda all'elenco delle formalità in risposta al Quesito n. 3.

Quesito n. 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);*

risposta al Quesito n. 15

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli e oneri condominiali non risultano trascrizioni pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. di Pubblicità Immobiliare.

Dopo aver preso contatti con l'amministratore del Condominio, ██████████, ██████████, mi è stato fornito il

riepilogo relativo alle spese condominiali (vedi allegato H), dal quale si evince che alla data del 28 gennaio 2025 e per il periodo d'esercizio dal 01 maggio 2024 al 30 aprile 2025, la proprietà risulta dover corrispondere rate per come di seguito riportato:

- Euro 408,83 a carico della Sig.ra [REDACTED]
- Euro 80,81 a carico del Sig. [REDACTED]

Non risultano deliberate spese straordinarie.

Quesito n.16

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

risposta Quesito n. 16:

Non è stata riscontrata presenza di diritti demaniali ed usi civici gravanti sull'unità immobiliare.

Quesito n.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).

risposta al Quesito n. 17

Vista la natura, l'ubicazione e la conformazione del cespite da stimare, è preferibile adottare un metodo sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona e riferiti a beni immobili che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono del tutto similari a quelli oggetto di stima, libere da persone, cose e gravami.

I prezzi riferiti al suddetto parametro sono stati ricavati:

- dalle ricerche indirizzate verso le pubblicazioni locali specializzate nel settore e i pareri di vari operatori immobiliari;
- dalla consultazione delle banche dati disponibili tra le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Territorio: *Anno 2024 semestre 1 (ultimo periodo pubblicato alla data di redazione della presente perizia), Fascia/zona: CHIESANUOVA - CILIANI - BORGONUOVO - SAN PAOLO - SAN GIUSTO - REGGIANA, Codice zona: D1, Microzona catastale: 5, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale,* che, per la zona ove ricadono i beni in esame, indica per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione, *valori da €/mq 1.500,00 a €/mq. 1.700,00.*
- dalle quotazioni immobiliari de "Il borsino Immobiliare".

A seguito di tali verifiche, di ulteriori considerazioni in merito all'ubicazione dei beni sul territorio comunale, allo stato conservativo, all'appetibilità della zona, la panoramicità, la vicinanza ai servizi e infrastrutture, le caratteristiche esterne dell'edificio e quelle interne proprie dei beni oggetto di stima (ovvero ubicazione al quinto piano in edificio dotato di ascensore, impianto di riscaldamento autonomo, buone condizioni degli impianti e presenza di autorimessa), tenuto conto di quanto sopra esposto al fine di accertare il più probabile "valore di mercato", il sottoscritto ritiene opportuno applicare un valore pari ad **Euro 1.700,00 (millesettecento/00)** per metro quadrato di superficie convenzionale.

APPARTAMENTO PIANO QUINTO				
Destinazione	Piano	Sup. Lorda (mq.)	Coefficiente di riduzione	Superficie convenzionale (mq.)
ABITAZIONE	5°	67,00	1,00	67,00
TERRAZZO SCOPERTO	5°	8,70	0,25	2,18
TERRAZZO VERANDATO	5°	5,15	0,60	3,09
AUTORIMESSA	S1	14,85	0,50	7,43
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			MQ. 79,70	

La superficie convenzionale dell'immobile è pari a circa **Mq. 80,00 (per arrotondamento)**

In base a quanto calcolato, il più probabile valore delle unità, in regime di libero mercato e contrattazione può ritenersi di:

- Mq. 80,00 (sup. convenzionale appartamento con terrazzi di cui uno verandato e autorimessa)
- Valore unitario €/ mq. 1.700,00 (millesettecento/00),
- Valore Stimato = mq. 80,00 x 1.700,00 €/mq. = Euro 136.000,00 (centotrentaseimila/00).

A tale valore può essere opportuno detrarre le spese riferite alla regolarizzazione urbanistico/catastale dell'immobile e alle opere di messa in pristino, il tutto stimabile come detto in risposta al quesito n. 9, in circa Euro 9.440,00 (novemilaquattrocentoquaranta/00), per la cui valutazione dell'immobile risulta pari a: Euro 136.000,00 – 9.440,00 = Euro 126.560,00 (centoventiseimilacinquecentosessanta/00).

A tale importo, stante la natura coattiva della vendita e l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 5% sul succitato valore, per un conseguente valore a base d' asta di:

Euro 126.560,00 – 5% = Euro 120.232,00 arrotondabili in cifra tonda per eccesso a **Euro 120.500,00**.

Pertanto

il sottoscritto Esperto del Giudice, effettuate le opportune considerazioni, aggiunte o detrazioni, ritiene che il valore congruo della proprietà, riferita al LOTTO UNICO, possa essere di:

Euro 120.500,00 (centoventimilacinquecento/00)

La descrizione e la stima dei beni immobili della presente relazione peritale è riferita alla data odierna e nello stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo, con tutte le servitù attive o passive e con i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell' art. 1117 del Codice Civile.

Il tutto ad evasione dell' incarico ricevuto.

Prato (PO), lì 04 febbraio 2025

L'Esperto del Giudice

Geom. Fabio Baglioni



Allegati alla presente:

- A) Lettere inizio operazioni peritali e ricevute raccomandata;
- B) Documentazione fotografica interna ed esterna dello stato attuale dei luoghi;
- C) Planimetrie e visure catastali;
- D) Elenco formalità ipotecarie;
- E) Atti autorizzativi comunali;
- F) Atto di Provenienza;
- G) Certificati anagrafici;
- H) Documenti condominio,
- I) Verifica presenza atti di locazione e risposta Ag. Entrate,
- J) Provvedimento di assegnazione della casa coniugale.