

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare: **n° 114/2024**

Giudice dell'esecuzione: **Dott.**

Contro

, nato a [REDACTED]

Codice Fiscale

, residente a [REDACTED]

alla via [REDACTED]

Promosso da:

[REDACTED] (P.I. [REDACTED])

, C.F. [REDACTED], in

persona del suo [REDACTED] protempore [REDACTED]

, con sede in [REDACTED]

, rappresentata e difesa

dall'Avv. [REDACTED]

(C.F. [REDACTED])

) presso il cui studio, posto in [REDACTED]

Udienza in data: **24.04.2025 ore 11.45.**

C.T.U.:

Data 1° sopralluogo: **26/02/2025 ore 12.00.**

Data 2° sopralluogo: **13/03/2025 ore 11.00.**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA:

Il sottoscritto

iscritto al Collegio dei Geometri della

provincia di Prato al n. 406 con studio in Prato, Ferrara n. 25/B, in data 06.01.2025

ha accettato l'incarico nella sua qualità C.T.U., a seguito di conferimento da parte del

Giudice dell'esecuzione in data 27/12/2024, 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 quei mancanti o inidonei;
- 2) ove il pignore è in atto, 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. 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 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*



Geometra

Via Ferrara n° 25/B - 59100 Prato (PO)
tel. e fax 0574/1826944

e-mail:

@virgilio.com e-mail pec:

@geopec.it

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).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 11.02.2025 il sottoscritto inviava *Raccomandata A.R.* di comunicazione di inizio operazioni peritali, al Debitore, previsto per il giorno 26 Febbraio 2025 alle ore 12.00, presso l'unità immobiliare oggetto di stima. La raccomandata non veniva ritirata dal Debitore non essendo mai pervenuta presso l'indirizzo del sottoscritto CTU cartolina di ricevuta di ritorno dalla Poste Italiane.

Alla data stabilita per il sopralluogo, il sottoscritto CTU ed il custode dell'ISVEG nella persona del Sig. _____, si sono presentati presso gli immobili esecutati ma

non è stato possibile accedervi poiché nessuno era presente all'interno delle due abitazioni.

A seguito di affissione sulla porta di accesso condominiale, da parte del custode, del verbale di intimazione entro cinque giorni a comunicare presso l'istituto ISVEG una nuova data di sopralluogo, pena l'accesso forzoso, il Debitore fissava l'accesso per il giorno 13 marzo 2025 alle ore 11,00.

Alla data di inizio nuove operazioni peritali erano presenti: per l'appartamento di sinistra per chi sale le scale condominiali, ed identificato con l'interno 1 (Sub 503) la Sig.ra _____ ; per l'appartamento di destra per chi sale le scale

condominiali, ed identificato con l'interno 2 (Sub 504) il Sig. _____.

Nella data di inizio operazioni e successivamente, il sottoscritto esaminava attentamente l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale prodotta,

effettuava le ricerche necessarie presso l'Agenzia del Territorio di Prato, l'Agenzia delle Entrate e presso i competenti Uffici Tecnici, al fine di procurarsi gli elementi necessari per assolvere l'incarico conferitole.

In possesso delle necessarie documentazioni, eseguito il sopralluogo generale in data 13.03.2025, alla presenza del sottoscritto, del custode dell'istituto ISVEG e dei sig.ri sopra menzionati, ognuno per il proprio appartamento, verificato lo stato di fatto dei beni da valutare e svolto indagini di mercato per dare ad essi il giusto valore, il sottoscritto era in grado di rassegnare la presente relazione di stima.

1° QUESITO

A seguito della consultazione della documentazione prodotta, Relazione Notarile redatta dal Notaio , il sottoscritto ha provveduto a reperire i seguenti documenti:

- *atti di provenienza ultraventennale;*
- *planimetrie catastali;*
- *visura catastale delle unità immobiliari.*

I diritti sui beni immobili oggetto di esecuzione risultano pervenuti al soggetto esecutato, in virtù del seguente titolo:

- a per la piena proprietà in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio in data 29.09.2011, repertorio n° 28330, raccolta n° 9964, registrato a Prato il 18.10.2011 al n° 12022 e trascritto a Prato il 19.10.2011 al n° 6827 R.P.

I diritti sui beni immobili oggetto di esecuzione risultano inoltre essere eseguiti nei passaggi riscontrati nel ventennio, in virtù dei seguenti titoli:

- alla società " , con sede " -

Geometra

Via Ferrara n° 25/B - 59100 Prato (PO)
tel. e fax 0574/1826944
e-mail: @virgilio.com e-mail pec: @geopec.it

ott. , c.f.: , p.i.:
" , acquisto dalla società " " , con

sede , c.f.: , p.i.:
giusta atto di compravendita ai rogiti del notaio in data

20.12.2010, repertorio n° 18416, raccolta n° 12603, registrato a Prato il
07.01.2011 al n° 197 e trascritto a Prato il 07.01.2011 al n° 215 R.P.

➤ alla società " " con sede in

c.f.: , p.i.: , acquisto dalla
" , con sede in

c.f.: , giusto atto di compravendita ai rogiti del
notaio in data 21.01.2002, repertorio n° 13314, raccolta n°
8589, registrata a Prato il 04.02.2002 al n° 231 e trascritta a Prato il 08.02.2002
al n° 1067 R.P.

Alla data del 29.01.2025, il bene immobile in esame e le sue pertinenze, è oggetto
delle seguenti formalità pregiudizievoli presso l'Agenzia del Territorio Servizio
Pubblicità Immobiliare di Prato:

– **Ipoteca Volontaria N.RP 2167 del 19.10.2011** - Registro Generale n° 10780,
Repertorio n° 28331, Raccolta n° 9965, ai rogiti del Notaio
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore del "

" , contro
" , per di cui €

per capitale, 0 per tre annate di interessi, per
spese ed accessorie; gravante la piena proprietà dei beni distinti al Catasto
Fabbricati del Comune di Prato **Foglio 16 Particella 351 subalterni n. 503 e**
504;

Geometra

Via Ferrara n° 25/B - 59100 Prato (PO)

tel. e fax 0574/1826944

e-mail:

@virgilio.com e-mail pec:

@geopec.it

- **Ipoteca Volontaria N.RP 2428 del 25.11.2011** - Registro Generale n° 12479,

Repertorio n° 28456, Raccolta n° 10032, ai rogiti del Notaio

derivante da concessione a garanzia, a rettifica del precedente gravame ipotecario

R.P. 2167 del 19 Ottobre 2011, di mutuo fondiario a favore del

contro nato

per li cui €

40 per capitale, 10 per tre annate di interessi, per

spese ed accessorie; gravante la piena proprietà dei beni distinti al Catasto

Fabbricati del Comune di Prato **Foglio 16 Particella 351 subalterni n. 503 e**

504;

- **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo N.RP 2134 del**

25.10.2024 - Registro Generale n° 11425. Tribunale di Prato Rep. 1837/2024

del 15.10.2024. In favore della contro

per per canoni scaduti fino al mese di settembre 2024;

7 per ogni mese di occupazione dell'immobile a decorrere dal mese di

ottobre 2024 e fino al rilascio dell'immobile medesimo; per spese di

procedura; per spese vive; oltre 15% di rimborso forfettario, cpa ed iva di

legge;

- **Trascrizione per atto di Pignoramento N.RP 9688 del 11.12.2024** -

Registro Generale n° 13421. In favore della

contro

-----000000-----

2° QUESITO

Individuazione immobili

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dall'intera quota di proprietà al sig.

Geometra

Via Ferrara n° 25/B - 59100 Prato (PO)
tel. e fax 0574/1826944
e-mail: @virgilio.com e-mail pec: @geopec.it

residente a _____, Codice Fiscale _____, AP _____

LOTTO UNICO (Diritti e oneri reali: proprietà 1/1)

Trattasi di: _____

1. **appartamento per civile abitazione** facente parte di un fabbricato condominiale costituito da due appartamenti, ubicato nel Comune di Prato, Via _____ nc. 5 e precisamente al piano primo con accesso dalla porta a sinistra per chi proviene dalle scale condominiali, contraddistinto dal n° interno 1 (Sub 503) e composto da tre vani oltre disimpegno, cucina, bagno ed un terrazzo tergale.

Confini: parti condominiali, _____ via _____, salvo se altri.

Dati Catastali

All'agenzia del Territorio di Prato, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, il bene immobile risulta identificato nel **Foglio di Mappa 16** particella **531** subalterno **503**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**, Superficie catastale **mq. 75,00** – escluse aree scoperte **mq. 70,00**, Rendita Catastale **Euro 348,61**, Via _____ 5, Piano 1° interno 1 (Sub 503).

2. **appartamento per civile abitazione** facente parte di un fabbricato condominiale costituito da due appartamenti, ubicato nel Comune di Prato, Via _____ nc. 5 e precisamente al piano primo con accesso dalla porta a destra per chi proviene dalle scale condominiali, contraddistinto dal n° interno 2 (Sub 504) e composto da tre vani oltre disimpegno, cucina, due bagni ed un terrazzo tergale.

Confini: parti condominiali, _____ Via _____, salvo se altri.

Dati Catastali

All'agenzia del Territorio di Prato, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, il bene immobile risulta identificato nel **Foglio di Mappa 16** particella **531** subalterno **504**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**, Superficie catastale **mq. 95,00** – escluse aree scoperte **mq. 93,00**, Rendita Catastale **Euro 348,61**, Via **5, Piano 1°-2° interno 2 (Sub 504)**.

Descrizione dei beni

Trattasi di mini condominio costituito da una scala con accesso dalla via

, composto da tre piani fuori terra avente destinazione residenziale.

L'edificio condominiale risulta libero su due lati, mentre per i due lati restanti con edifici di tipo produttivo.

L'intero complesso immobiliare non è dotato di ascensore. La Via

è una diramazione della Via e della via , con facilità di

accesso sia con i mezzi pubblici che con i mezzi privati, e la vicinanza al Viale

importante arteria stradale che si ricollega al Viale

La zona presenta edifici con destinazione mista residenziale/produttiva e la stessa risulta servita con buoni servizi infrastrutturali.

Gli appartamenti oggetto di stima risultano posti al piano primo con accesso dal civico 5 della Via ed identificati:

- con il **numero di interno 1 (Sub 503)** quello al piano primo con accesso a sinistra per chi proviene dalle scale condominiali e composto da tre vani oltre disimpegno, cucina, bagno e terrazzo;
- con il **numero di interno 2 (Sub 504)** quello al piano primo con accesso a destra per chi proviene dalle scale condominiali e composto da tre vani oltre disimpegno, cucina, due bagni e terrazzo.

Entrambi gli immobili non sono dotati di posto auto. L'edificio oggetto di stima

presenta struttura portante realizzata in laterizi pieni intonacati su entrambi i lati. Le tramezzature interne sono eseguite in forati in laterizio intonacati a civile e tinteggiate di colore chiaro.

• **Appartamento interno 1 - Sub 503**

Pavimenti e rivestimenti: l'abitazione risulta rifinita con i seguenti materiali:

- gress porcellanato per i pavimenti di tutti i vani; per i rivestimenti del locale bagno e cucina piastrelle in ceramica;

Infissi e porte: Le finestre dell'abitazione sono in Alluminio con vetro camera, provviste di rotolanti in PVC. Le porte interne sono in legno laccato di colore bianco e il portoncino di ingresso in legno con serratura con chiave a doppia mappa e fascia verticale.

Impianti: Gli impianti presenti nell'abitazione sono idrico, elettrico ed igienico sanitario, con un bagno completo di tutte le apparecchiature necessarie. L'impianto di riscaldamento, con terminali caloriferi (radiatori), è prodotto da un generatore di calore del tipo stagno a gas metano, posto nella terrazza tergale. La produzione dell'acqua calda sanitaria viene prodotta in istantaneo dal generatore di calore a gas metano.

È presente anche un impianto di condizionamento a pompa di calore a servizio dei vani camera, soggiorno, cucina e camerina.

• **Appartamento interno 2 - Sub 504**

Pavimenti e rivestimenti: l'abitazione risulta rifinita con i seguenti materiali:

- gress porcellanato per i pavimenti di tutti i vani; per i rivestimenti dei due bagni e della cucina piastrelle in ceramica;

Infissi e porte: Le finestre dell'abitazione sono in alluminio con vetro semplice, provviste di rotolanti in PVC. Le porte interne sono in legno e il portoncino di ingresso

in legno con serratura con chiave a doppia mappa e fascia verticale.

Impianti: Gli impianti presenti nell'abitazione sono idrico, elettrico ed igienico sanitario, con un bagno completo di tutte le apparecchiature necessarie. L'impianto di riscaldamento, con terminali caloriferi (radiatori), è prodotto da un generatore di calore del tipo stagno a gas metano, posto nella terrazza tergale. La produzione dell'acqua calda sanitaria viene prodotta in istantaneo dal generatore di calore a gas metano.

Al momento del sopralluogo, gli impianti sopra descritti, per le due unità immobiliari, risultavano funzionanti.

Stato di conservazione e manutenzione

➤ Appartamento interno 1 - (Sub 503)

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta internamente un mediocre stato di conservazione, mentre per quanto riguarda il fabbricato condominiale risulta complessivamente in buono stato di manutenzione.

Pertanto ritengo che lo stato di manutenzione dell'abitazione oggetto di stima è in scarso stato conservativo.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

La superficie complessiva al netto delle murature è così determinata:

– **Abitazione mq 72,80** circa

e precisamente, le superfici di calpestio al netto delle murature:

– soggiorno: mq 15,03

– disimpegno: mq 5,87

– cucina: mq 13,18

– bagno: mq 4,59

– studio: mq 7,40

Geometra

Via Ferrara n° 25/B - 59100 Prato (PO)

tel. e fax 0574/1826944

e-mail:

@virgilio.com e-mail pec:

@geopec.it

- camera: mq 12,20

- terrazzo tergale: mq 14,53

L'altezza netta utile è di ml 3,00 per tutti i vani dell'abitazione ad eccezione della cucina ml. 2,70.

Superficie commerciale

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile si ottiene considerando la superficie utile lorda ottenuta dalla superficie netta maggiorata dall'incidenza delle murature, sia esterne che interne e moltiplicata per il coefficiente di riferimento che varia in base alla destinazione.

Abitazione: Superficie utile lorda mq 71,45 x 1,00 = mq **71,45** sup. commerciale

Terrazzi: Superficie utile lorda mq 14,53 x 0,20 = mq **2,91** sup. commerciale

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq. 74,36.

➤ **Appartamento interno 2 - Sub 504**

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta internamente un mediocre stato di conservazione, mentre per quanto riguarda il fabbricato condominiale risulta complessivamente in buono stato di manutenzione.

Pertanto ritengo che lo stato di manutenzione dell'abitazione oggetto di stima è in scarso stato conservativo.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

La superficie complessiva al netto delle murature è così determinata:

- **Abitazione mq 79,12** circa

e precisamente, le superfici di calpestio al netto delle murature:

- soggiorno: mq 14,70

- disimpegno: mq 8,00

- cucina: mq 10,44

Geometra

Via Ferrara n° 25/B - 59100 Prato (PO)
tel. e fax 0574/1826944

e-mail:

@virgilio.com e-mail pec:

@geopec.it

- bagno: mq 4,45

- w.c.: mq 4,64

- camera 1 (P.T.) mq 15,91

- terrazzo tergale: mq 6,77

- camera 2 (P.2°): mq 14,21

L'altezza netta utile è di ml 3,00 per tutti i vani dell'abitazione ad eccezione della cucina ml. 2,95, del soggiorno ml. 3,45 e della camera al piano 2° ml. 3,20.

Superficie commerciale

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile si ottiene considerando la superficie utile lorda ottenuta dalla superficie netta maggiorata dall'incidenza delle murature, sia esterne che interne e moltiplicata per il coefficiente di riferimento che varia in base alla destinazione.

Abitazione: Superficie utile lorda mq $93,63 \times 1,00 =$ mq **93,63** sup. commerciale

Terrazzi: Superficie utile lorda mq $6,77 \times 0,20 =$ mq **1,35** sup. commerciale

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq. 94,98.

3° QUESITO

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

4° QUESITO

Le abitazioni risultano regolarmente accataste, le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

5° QUESITO

L'edificio di cui è porzione i beni oggetto di stima nel Piano Operativo vigente è classificato **"TM2" Tessuti Urbani a funzione mista.**

-----000000-----

6° QUESITO

Il complesso immobiliare, di cui è porzione il bene oggetto dei seguenti procedimenti edilizi:

- Attestazione di Conformità in Sanatoria P.G. n° **65088** del 23.05.2011 (Busta n. 1445/2011), rilasciata il 13.09.2011 con protocollo n. 106952 e ritirata il 15.09.2011.

A seguito della visione e verifica dei sopra citati atti abilitanti e tramite il riscontro con il rilievo metrico effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

Per l'appartamento interno 1 - Sub 503

- Realizzazione di parete in laterizio nella terrazza tergale al fine di delimitare gli spazi con la terrazza dell'appartamento interno 2 (Sub 504);
- lievi irregolarità geometriche delle quote, evidenziate dalla sovrapposizione dello stato licenziato con il rilievo sul posto.

Per l'appartamento interno 2 - Sub 504

- Realizzazione di parete in laterizio nella terrazza tergale al fine di delimitare gli spazi con la terrazza dell'appartamento interno 1 (Sub 503);
- lievi irregolarità geometriche delle quote, evidenziate dalla sovrapposizione dello stato licenziato con il rilievo sul posto.

Se per taluni aspetti, le difformità rilevate possono essere attribuite fra i casi previsti dell'art. 34 bis DPR 380/2001 riconducibili a irregolarità geometriche e tolleranze sulle quote collegabili a detto articolo 34 bis primo comma, del Testo Unico 380/2012 come introdotto con D.L. 76/2020 convertito con modifiche in legge 120/2020; in altri casi le difformità riscontrate, come la realizzazione della parete divisoria non portante per delimitare la terrazza tergale con le due rispettive unità immobiliari, potranno essere sanate con il deposito di SCIA Edilizia in Sanatoria (art.

209 della L.R. Toscana n. 65/2014). Tale procedura è lo strumento attraverso il quale l'ordinamento consente di poter legittimare interventi realizzati in assenza di permesso di costruire (per varianti in corso d'opera non essenziali) assoggettati a Scia, o in assenza di Scia o in difformità da essa, premesso che gli interventi abusivi risultano conformi, sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, che a quella vigente al momento della presentazione della sanatoria (cosiddetta "doppia conformità"). La SCIA è presentata dal proprietario, o dal soggetto responsabile dell'abuso, al SUEAP del Comune di Prato, accompagnata dalla relazione sottoscritta da parte di progettista abilitato (architetto, ingegnere, geometra, perito edile) che asseveri la conformità dell'opera sia al momento della realizzazione degli interventi che con i vigenti strumenti di pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati ed al regolamento edilizio, nonché il rispetto delle ulteriori discipline di settore incidenti sull'attività edilizia; le spese per la regolarizzazione del locale di sbatto alla data della presente risultano le seguenti:

- Spese Tecniche € 2.500,00;
- Diritti di segreteria e marche da bollo € 70,00;
- Sanzione amministrativa (art. 36 bis - comma 5 – del D.P.R. 380/01) € 516,00.

Pertanto alla luce di quanto esposto, il bene risulta *non conforme* con gli atti autorizzativi depositati presso gli uffici competenti.

7° QUESITO

Il bene può essere venduto anche in lotti distinti.

8° QUESITO

Il bene immobile è pignorato per l'intera quota.

9° QUESITO

Geometra

Via Ferrara n° 25/B - 59100 Prato (PO)
tel. e fax 0574/1826944
e-mail: @virgilio.com e-mail pec: @geopec.it

Al momento del sopralluogo:

- l'appartamento di cui all'**interno n. 1 (Sub 503)** risultava essere occupato dalla sig.ra _____ e dal sig. _____, come risulta dal contratto di locazione inviato all'Agenzia delle Entrate di Prato in data 07.12.2021 con protocol _____ e registrato il 07.12.2021 al n. _____ con validità fino al 09.12.2025;

- l'appartamento di cui all'**interno n. 2 (Sub 504)** risultava essere occupato dal sig. _____ e dal sig. _____, come risulta dal contratto di locazione, _____ ricevuto per pec in data 10.02.2025 dall'Agenzia delle Entrate di Prato, con validità fino al 30.11.2025.

10° QUESITO

L'appartamento di cui all'interno n. 1 (Sub 503) risulta essere occupato dai conduttori sig.ri _____ e _____; l'appartamento di cui all'interno n. 2 (Sub 504) risulta essere occupato dai conduttori sig.ri _____ e dal sig. _____.

11° QUESITO

Sui beni oggetto di stima non sussistono vincoli di alcun tipo, artistici, storici o di altro genere oltre alle trascrizioni riportate in atti.

Sono a cura e spese della procedura le cancellazioni delle formalità sopra riportate.

12° QUESITO

Il bene oggetto di stima è porzione di un fabbricato condominiale composto da 2 unità abitative e al momento del sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che la gestione dell'edificio non si avvale dell'ausilio di un amministratore di condominio.

13° QUESITO

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Gli immobili da valutare sono confrontati con i comparabili dinamici di immobili simili pubblicati sul libero mercato.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Successivamente alla rilevazione e alla verifica dei dati immobiliari in base alla definizione del valore di mercato, si selezionano uno o più immobili di confronto.

Per quanto attiene il comparabile utilizzato, trattasi di unità immobiliare ubicata nelle vicinanze dell'immobile in esame, ed oggetto di vendita alla data odierna.

Inoltre viene preso in considerazione anche il valore riportato nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" della Agenzia delle Entrate Anno 2024 semestre 2; tenendo conto la zona dove è ubicato l'immobile, la tipologia, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e della loro consistenza.

Al fine di accertare il più probabile "valore di mercato" del bene oggetto di stima, il sottoscritto determina in €. 1.600,00 al mq. il valore unitario dell'abitazione, derivante dalla media tra il valore di mercato dinamico e quello statico, da cui il più probabile valore di mercato è il seguente:

VALORE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO COSTITUITO DA:

➤ **appartamento posto al piano primo identificato dal numero interno 1**

(Sub 503) composto da: tre vani oltre disimpegno, cucina, bagno e terrazzo, il

Geometra

Via Ferrara n° 25/B - 59100 Prato (PO)
tel. e fax 0574/1826944

e-mail:

@virgilio.com e-mail pec:

@geopec.it

tutto ubicato nel Comune di Prato via

n° 5:

mq. 74,36 (Superficie Commerciale come sopra calcolata) x €. **1.600,00** =

€. 118.976,00 x 0,90 = **€. 107.078,40**

Si applica l'abbattimento del 10% a garanzia di eventuali vizi occulti.

Inoltre dal Valore di Mercato come sopra calcolato, dovranno essere decurtate la quota del 50% delle spese di regolarizzazione Urbanistica definite come segue:

- Oneri per deposito SCIA a Sanatoria € 516,00 (50% € 258,00);
- Diritti di segreteria Comune € 70,00 (50% € 35,00);
- Oneri Tecnici per deposito Sanatoria € 2.500,00 (50% € 1.250,00);

Infine, considerato che l'esecutato risulta essere pieno proprietario del bene oggetto di stima, si determina in:

€ 107.078,40 - € 1.543,00 = € 105.535,40

Arrotondato a EURO 105.000,00 (centocinquemila/00)

il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, con arrotondamento per difetto.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava essere occupato dalla sig.ra

e dal sig. , come risulta dal contratto di

locazione inviato all'Agenzia delle Entrate di Prato in data 07.12.2021 con protocollo

e registrato il 07.12.2021 al n , con

validità fino al 09.12.2025. In riferimento al canone di locazione il contratto prevede

un canone di 600,00 €/mese per un canone annuale pari a 7.200,00 €.

Per determinare la congruità del canone attuale sono stati consultati i prezzi delle banche dati disponibili tra le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Territorio:

- Anno 2021 semestre 2

Geometra

Via Ferrara n° 25/B - 59100 Prato (PO)

tel. e fax 0574/1826944

e-mail:

@virgilio.com e-mail pec:

@geopec.it

Fascia/zona: Semicentrale/PIAZZA CIARDI - PIAZZA MERCATO NUOVO - VIALE

GALILEI - COIANO - SANTA LUCIA (ABATONI);

Codice zona: C2;

Microzona catastale: 3;

Tipologia prevalente: Abitazioni civili;

Destinazione: Residenziale.

Dove viene indicato un valore di locazione €/mq per mese da un minimo di € 7,00

a € 10,00

La nostra unità risulta avere un canone mensile di: € 600,00/74,36 mq (SIN) =

8,07 €/mese x mq.

Pertanto viste le caratteristiche dell'immobile, lo stato di manutenzione e conservazione il canone attuale di locazione risulta congruo.

➤ **appartamento posto al piano primo identificato dal numero interno 2**

(Sub 504) composto da: tre vani oltre disimpegno, cucina, due bagni e terrazzo, il tutto ubicato nel Comune di Prato via n° 5:

mq. 94,98 (Superficie Commerciale come sopra calcolata) x €. **1.600,00** =

- €. **151.968,00** x 0,90 = €. **136.771,20**

- €. **136.771,20** x 0,90 = €. **123.094,08**

Si applica l'abbattimento del 10% a garanzia di eventuali vizi occulti, e di un ulteriore 10% per lo stato manutentivo e conservativo del bene.

Inoltre dal Valore di Mercato come sopra calcolato, dovranno essere decurtate la quota del 50% delle spese di regolarizzazione Urbanistica definite come segue:

- Oneri per deposito SCIA a Sanatoria € 516,00 (50% € 258,00);
- Diritti di segreteria Comune € 70,00 (50% € 35,00);
- Oneri Tecnici per deposito Sanatoria € 2.500,00 (50% € 1.250,00);

Infine, considerato che l'esecutato risulta essere pieno proprietario del bene oggetto di stima, si determina in:

€ 123.094,08 - € 1.543,00 = € 121.551,08

Arrotondato a EURO 120.000,00 (centoventimila/00)

il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, con arrotondamento per difetto.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava essere occupato dal sig.

e dal sig. , come risulta dal contratto di locazione, n.

— — —, ricevuto per pec in data 10.02.2025 dall'Agenzia delle Entrate di Prato, con validità fino al 30.11.2025. In riferimento al canone di locazione il contratto prevede un canone di 800,00 €/mese per un canone annuale pari a 9.600,00 €.

Per determinare la congruità del canone attuale sono stati consultati i prezzi delle banche dati disponibili tra le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Territorio:

➤ Anno 2021 semestre 2

Fascia/zona: Semicentrale/PIAZZA CIARDI - PIAZZA MERCATO NUOVO - VIALE GALILEI - COIANO - SANTA LUCIA (ABATONI);

Codice zona: C2;

Microzona catastale: 3;

Tipologia prevalente: Abitazioni civili;

Destinazione: Residenziale.

Dove viene indicato un valore di locazione €/mq per mese da un minimo di € 7,00 a € 10,00

La nostra unità risulta avere un canone mensile di: € 800,00/94,98 mq (SIN) =

Geometra

Via Ferrara n° 25/B - 59100 Prato (PO)

tel. e fax 0574/1826944

e-mail:

@virgilio.com e-mail pec:

@geopec.it

8,42 €/mese x mq

Pertanto viste le caratteristiche dell'immobile, lo stato di manutenzione e conservazione l'attuale di locazione risulta corretto

22° QUESITO

A seguito a ricerche effettuate presso gli uffici competenti è emerso che l'unità immobiliare identificata all'interno 1 (Sub 503) è dotata di *Attestato di Prestazione Energetica* con classe energetica F ed un *EPgl,nren* pari a 212,87 kWh/mq anno.

Depositata in Regione Toscana tramite portale telematico APACI in data 28.09.2017 con protocollo n. 0461980 del 29.09.2017. Per l'unità immobiliare identificata all'interno. 2 (Sub 504) non risulta presente nessun *Attestato di Prestazione Energetica*.

-----ooo0ooo-----

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato, lì 18.03.2025

Il CTU: Geometra

Via Ferrara n. 25/B – 59100 Prato

Cell. 0574.1826944 – 333.3972565

Email:

Posta certificata:

-----ooo0ooo-----

ELENCO ALLEGATI:

- A) Visure catastali, Planimetrie catastali, Elaborato Planimetrico, Elenco Subalterni;
- B₁) Atto di provenienza Notaio Pasquetti 2011;
- B₂) Atto di provenienza Notaio Lo Schiavo 2010;
- B₃) Atto di provenienza Notaio Lo Schiavo 2002;
- C) Atto abilitativo;

Geometra

Via Ferrara n° 25/B - 59100 Prato (PO)

tel. e fax 0574/1826944

e-mail:

@virgilio.com e-mail pec:

@geopec.it

- D) Visure presso Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- E) Notifiche del sopralluogo;
- F) Documentazione fotografica;
- G) Certificato di residenza;
- H) Verbale Sopralluogo;
- I₁) Contatti di Locazione Sub 503 – interno 1;
- I₂) Contatti di Locazione Sub 504 – interno 2;
- J) Formalità pregiudizievoli sugli immobili oggetto di pignoramento;
- K) Estratto di Mappa;
- L) Attestato di Prestazione Energetica (Sub 503 – Interno 1);
- M) Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate.