

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. N. 118 / 2024
GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DOTT. ENRICO CAPANNA

PROMOSSA DA:



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 25/02/2025 il sopralluogo presso il compendio immobiliare 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 28/11/2024 - cron. n. 3194, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Prato, in data 17/12/2024 al numero di Reg. gen. 13668 – Reg. part. 9862, sottoponeva a pignoramento a carico della , nata a , in



data [REDACTED], con codice fiscale [REDACTED], per il diritto della quota di 1/1 della piena proprietà sull'unità immobiliare per civile abitazione posta nel Comune di Prato (PO), via Guizzelmi n. 29, piano primo, oltre a soffitta posta al piano quarto del fabbricato, aventi accesso da portone e vano scala condominiali posti su predetta via e civico; il tutto censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Prato (PO) - Catasto Fabbricati, come segue:

- Appartamento: Foglio di mappa 47 – Particella 177 – sub. 509 – categoria A/2 – classe 3- consistenza vani 11,0 – rendita € 1.050,99;

- Soffitta: Foglio di mappa 47 – Particella 177 – sub. 510 – categoria C/2 – classe 6 - consistenza mq. 53,0 – rendita € 205,29.

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 Guizzelmi n. 29 – Piano 1° int. 3 (abitazione), Piano 4° (soffitta), aventi accesso da vano scala condominiale che si diparte dal portone posto su detta via e civico.

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 notificato in data 28/11/2024 - cron. n. 3194, Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Prato, in data 17/12/2024 al numero di Reg. gen. 13668 – Reg. part. 9862;
- 2) Certificazione Ipotecaria, emessa dal Conservatore dell' Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Prato (PO) – Ufficio territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare con certificato n.ro PO 853 anno 2025;

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 Pietrasanta (LU) l' estratto dell'Atto di matrimonio, il tutto riferito al soggetto esecutato, dai quali si rileva che la [REDACTED] risulta essere residente nel Comune di [REDACTED]

Accertamento Titorialità e Provenienza

1) Alla Sig.ra [REDACTED], i beni immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenuti per di Atto di Compravendita del 30/07/2018 – Rep. 6950, racc. 5147 – rogato dal Notaio Cosimo Marchi di Prato (PO), trascritto in data 06/08/2018 al R.G. 9504 e R.P. 6598.

2) Come risultante anche dal titolo di provenienza di cui sopra, ai precedenti proprietari, [REDACTED]

[REDACTED], i beni erano pervenuti per la complessiva quota di 1/1 della proprietà come diseguito specificato:

- *quanto alla quota di 2/12 (due dodicesimi) ciascuna, in parte (quanto alla porzione già rappresentata nel foglio 47, particella 177 subalterno 22) per successione ex lege in morte del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]*

[REDACTED], a seguito di dichiarazione di successione del *de cuius* presentata all'Agenzia delle Entrate di Prato in

data 24/03/2000 e registrata al n. 90 - vol. 635, trascritta a Prato il 16/06/2003 al n. 4546 di R.P., nonché da dichiarazione di successione integrativa del *de cuius* presentata all'Agenzia delle Entrate di Prato in data 23/05/2018 e registrata al n. 565 - vol. 9990, trascritta a Prato il 15/07/2019 al n. 5949 di R.P.;

- *quanto alla quota di 1/12 (un dodicesimo) ciascuna*, per atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Aricò di Firenze in data 19/05/2000, repertorio n. 26141 e raccolta n. 10348, registrato a Firenze il giorno 08/06/2000 e trascritto a Firenze il 17/10/2000 al n. 5894 di R.P.;

- *quanto alla quota di 2/12 (due dodicesimi) ciascuna*, in parte (quanto alla porzione già rappresentata nel foglio 47, particella 177 subalterno 21), per successione ex lege in morte del signor [REDACTED]

[REDACTED], da dichiarazione di successione del *de cuius* presentata all'Agenzia delle Entrate di Prato in data 29/11/2001 e registrata al n. 90 - vol. 635, trascritta a Prato il 16/06/2003 al n. 4546 di R.P., nonché da dichiarazione di successione integrativa del *de cuius* presentata all'Agenzia delle Entrate di Prato in data 23/05/2018 e registrata al n. 565 - vol. 9990, trascritta a Prato (PO) il 15/07/2019 al R.P. 5949;

- *quanto alla quota di 1/12 (un dodicesimo) ciascuna*, per successione ex lege in morte della signora [REDACTED] il

[REDACTED] a seguito di dichiarazione di successione della *de cuius* presentata all'Agenzia delle Entrate di Prato in data 23/05/2018 e registrata al n. 566 - vol. 9990, trascritta a Prato (PO) il 16/07/2019 al R.P. 5979.

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) TRASCRIZIONE – Atto notarile Pubblico, Compravendita del 19/05/2000

trascritto il 17/10/2000 Reg. Gen. 10971, Reg. Part. 5894.

Notaio Aricò Luigi Pia (FI) – Rep. N.26141.

A favore:



Contro:



Inerente i seguenti immobili per 1/3 della proprietà:

Comune di Prato (PO) – catasto fabbricati:

- fg. 47 p.la 177 sub. 8 (variaz. 32523 anno 1985),
- fg. 47 p.la 177 sub. 3 (cat. C/1).

2) DENUNCIA DI SUCCESSIONE – n. 90/635, data di morte 07/12/1999,

Trascrizione del 19/06/2003, Reg. gen. 8082, Reg. Part. 4546.

A favore:



Contro:

Inerente i seguenti immobili per 1/1 della proprietà:

Comune di Prato (PO) – catasto fabbricati:

- fg. 47 p.lla 177 sub. 8 (cat. A/2),
- fg. 47 p.lla 177 sub. 3 (cat. C/1).

3) ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' – n. 6950/5417, data di morte 07/12/1999,
Trascrizione del 06/08/2018, Reg. gen. 9502, Reg. Part. 6596.

A favore:

Contro:

Inerente i seguenti immobili per 8/12 della proprietà:

Comune di Prato (PO) – catasto fabbricati:

- fg. 47 p.lla 177 sub. 505 (cat. A/2).

4) ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' – n. 6950/5417, data di morte 04/04/2016,
Trascrizione del 06/08/2018, Reg. gen. 9503, Reg. Part. 6597.

A favore:

Contro:



Inerente i seguenti immobili per 4/12 della proprietà:

Comune di Prato (PO) – catasto fabbricati:

- fg. 47 p.lla 177 sub. 505 (cat. A/2).

**5) TRASCRIZIONE – Atto notarile Pubblico, Compravendita del 30/07/2018
trascritto il 06/08/2018 Reg. Gen. 9504, Reg. Part. 6598.**

Notaio Marchi Cosimo (PO) – Rep. N.6950/5417.

A favore:



Contro:



Inerente i seguenti immobili per 1/ della proprietà:

Comune di Prato (PO) – catasto fabbricati:

- fg. 47 p.lla 177 sub. 505 (cat. A/2).

**6) ISCRIZIONE CONTRO - Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di
apertura di credito iscritta in data 08/12/2019 - Reg. Gen. 1755, Reg. Part.
301.**

Atto Notaio Marchi Cosimo (PO) del 28/01/2019 – Rep. N.7659/5995.

A favore:



Contro:



Debitori non datori di ipoteca:

per complessivi € 360.000,00 di cui € 180.000,00 per capitale;

Inerente i seguenti immobili per 1/1 della proprietà:

Comune di Prato (PO) – catasto fabbricati:

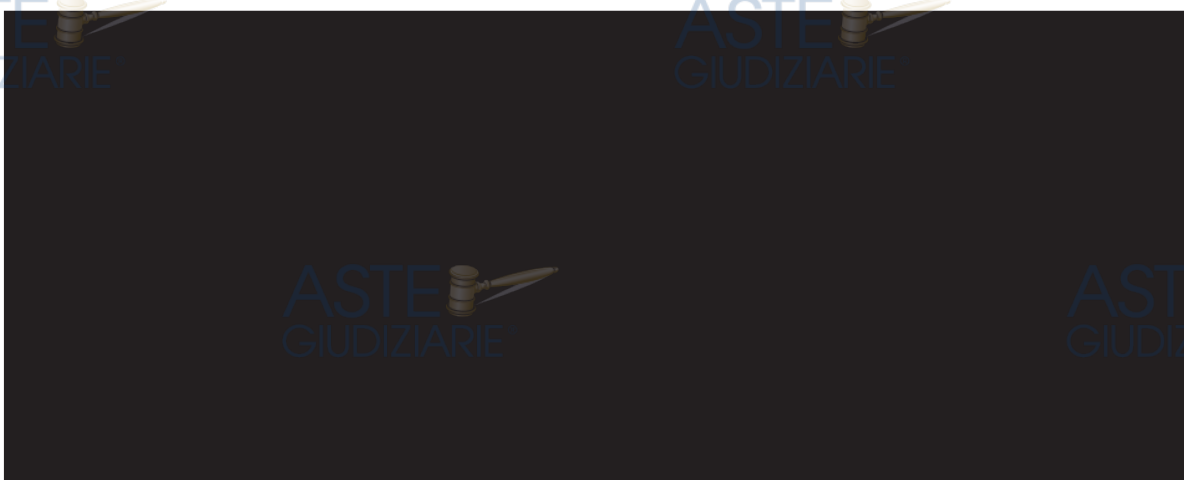
- fg. 47 p.lla 177 sub. 505 (cat. A/2),

-

7) **DENUNCIA DI SUCCESSIONE – n. 565/9990/18, data di morte 07/12/1999,**

Trascrizione del 15/07/2019, Reg. gen. 8923, Reg. Part. 5949.

A favore:



Contro:



Inerente i seguenti immobili per 1/1 della proprietà:

Comune di Prato (PO) – catasto fabbricati:

- fg. 47 p.lla 177 sub. 22 (cat. A/2),

- fg. 47 p.lla 177 sub. 21 (cat. A/10),

- fg. 47 p.lla 177 sub. 3 (cat. C/1).

-

8) **DENUNCIA DI SUCCESSIONE – n. 566/9990/18, data di morte 04/04/2016,**

Trascrizione del 16/07/2019, Reg. gen. 8969, Reg. Part. 5979.

A favore:



Contro:

Inerente i seguenti immobili per 1/3 della proprietà:

Comune di Prato (PO) – catasto fabbricati:

- fg. 47 p.lla 177 sub. 21 (cat. A/10).

-

**9) TRASCRIZIONE CONTRO – Verbale di Pignoramento Immobili - del
17/12/2024 – Reg. Gen. 13668 - Reg. Part. 9862.**

Atto Giudiziario UNEP – Tribunale di Prato cron. N. 3194 del 28/11/2024

A favore:

Contro:

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

Comune di Prato (PO) – catasto fabbricati:

- fg. 47 p.lla 177 sub. 509 (cat. A/2),

- fg. 47 p.lla 177 sub. 510 (cat. C/2).

Quesito n. 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;

risposta al Quesito n. 4:

Le visure catastali aggiornate al 01/04/2025, 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 47 – particella 177 – subalterno 509, Categoria A/2, classe 3, consistenza 11,0 vani, sup. catastale totale mq. 255, Sup. escluso aree scoperte mq. 255, Rendita € 1.050,99.
- Soffitta, foglio di mappa 47 – particella 177 – subalterno 510, Categoria C/2, classe 6, consistenza 53 mq., sup. catastale totale mq. 27, Rendita € 205,29.

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 e la soffitta, il riscontro dei beni, l'indirizzo, il numero civico, il piano 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). A seguito del sopralluogo effettuato, si precisa che l'appartamento è identificato con l'int. 3.

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 (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;

risposta al Quesito n. 6:

In data 25/02/2025, il sottoscritto Esperto del Giudice, congiuntamente al custode, ha effettuato l'accesso all'interno delle unità immobiliari pignorate.

Il più ampio fabbricato condominiale storico denominato "*Palazzo Becherini*", edificato nel sec. XIX, che ricomprende le unità oggetto della presente, è costituito da un unico corpo di fabbrica che si eleva in cinque piani fuori terra oltre a piano seminterrato, il tutto dotato di scala interna di collegamento ai piani e impianto servoscala. Posto nel cuore del centro storico della città di Prato, è collocato in zona facilmente accessibile e raggiungibile sia con i mezzi pubblici che con i mezzi privati, grazie alla vicinanza con le principali vie di comunicazione, la stazione ferroviaria e il capolinea degli autobus.

La zona risulta inoltre ben servita anche per i servizi scolastici, commerciali e sportivi.

I beni immobili oggetto del pignoramento sono così ubicati:

- l'appartamento, è posto al piano primo (int. 3) ed ha accesso dall'ingresso condominiale che si diparte dal civico 29 di via Guizzelmi per mezzo del portone e vano scala a comune ove è presente anche un impianto servoscala,
- la soffitta, composta da n. 3 distinti ambienti, è posta al piano quarto con accesso dall'ingresso a comune che si diparte dal civico 29 di via Guizzelmi per mezzo del predetto vano scala.

Il tutto fa parte di un più ampio fabbricato condominiale per civili abitazioni, loc. di deposito, uffici/studi privati e attività commerciali, sito nel Comune di Prato (PO), in via Guizzelmi civici nn. 21, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, in angolo con via della Stufa. L'edificio nel quale sono ricomprese le unità in questione (*appartamento e soffitta*), è formato da n. 5 piani fuori terra e n. 1 piano seminterrato. Al piano terra trovano ubicazione le attività commerciali mentre ai piani superiori gli appartamenti privati, uffici/studi privati e le soffitte; al piano seminterrato sono presenti alcuni locali di deposito.

Il cespite pignorato, distinto per l'appartamento dall'interno n. 3 (tre), è internamente composto da: ampio ingresso composto da 2 ambienti, pranzo/soggiorno, disimpegno, 2 camere, studio, w.c. non finestrato, disimpegno, camera matrimoniale, 2 w.c. di cui 1 finestrato, ampia cucina con adiacente ripostiglio posto su due livelli, piccolo ripostiglio, locale

stenditoio e locale lavanderia; il tutto con accesso tramite il portone posto a destra sul pianerottolo per chi accede al piano tramite la scala condominiale.

La soffitta con accesso dalla porta posta a sinistra sul pianerottolo per chi accede al piano tramite la scala condominiale, è composta da n. 3 ambienti distinti e comunicanti fra di loro.

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

La pavimentazione dello stesso è realizzata principalmente con elementi pregiati in legno-parquet per l'ingresso, cucina, pranzo/soggiorno, camere, disimpegno e con elementi tipo gres o similari per gli altri locali di servizio; il tutto riconducibile all'epoca di presentazione dell'ultima pratica edilizia presentata per l'unità (SCIA p.g. 116047 del 21.06.2018 - P.E. 1815-2018 e successiva variante).

I servizi igienici risultano pavimentati con elementi in gres, resina o similari e risultano completi in ogni sua parte con sanitari, rubinetterie, cabina doccia o vasca, mobilia di contenimento e rivestimenti delle pareti in materiale ceramico, resina o similari.

Le porte interne, di vario tipo, sono in legno tamburato di colore chiaro con presenti anche inserti in vetro, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato ad anta unica di colore scuro per la parte esterna e pannello in legno chiaro nella parte interna. Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in legno di colore chiaro con vetro termico e persiane esterne di colore grigio, alcune dotate di inferriata di protezione.

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 locale lavanderia.

L'impianto termico genera calore per mezzo di pannelli radianti a pavimento.

E' presente anche l'impianto di condizionamento canalizzato all'interno dei controsoffitti dei vari ambienti.

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 tinteggiate in vari colori e finiture o rivestite. Ove non controsoffittati i soffitti sono in legno di varia tipologia e colore, mentre in alcuni ambienti (cucina, camera matrimoniale) sono affrescati con finiture di pregio.

La soffitta, costituita dai 3 distinti vani comunicanti fra di loro, risulta pavimentata con pareti intonacate e soffitti costituiti da elementi in legno e

laterizio che compongono la copertura dell' edificio. Al momento del sopralluogo, detto ambiente, si presentava in mediocre stato manutentivo.

TABELLA DELLE SUPERFICI UTILI

<u>LOCALE</u>	<u>SUPERFICIE UTILE</u>	<u>ALTEZZA (media)</u>
ingresso	Mq. 17,33	Mt. 3,60
disimpegno	Mq. 5,40	Mt. 2.80
camera	Mq. 14,08	Mt. 3.40
camera	Mq. 9,79	Mt. 3.50
studio	Mq. 9,34	Mt. 3.50
w.c. non finestr.	Mq. 4,26	Mt. 2.80
soggiorno/pranzo	Mq. 46,74	Mt. 3.60
disimpegno	Mq. 11,74	Mt. 3.00
w.c. finestr.	Mq. 8,10	Mt. 3.00
w.c. non finestr.	Mq. 4,51	Mt. 3.00
rip. (con accesso dalla camera matrimoniale)	Mq. 4,51	Mt. 3.50
camera (matrimoniale)	Mq. 30,02	Mt. 3.50
cucina	Mq. 27,55	Mt. 3.50
rip. (con accesso dalla cucina)	Mq. 3,80	Mt. 3.75
rip. (con accesso dallo stenditoio)	Mq. 1,04	Mt. 2.80
stenditoio	Mq. 8,82	Mt. 2.80
lavanderia	Mq. 5,98	Mt. 2.80
Tot. Superficie utile interna appartamento	Mq. 213,01	
soffitta	Mq. 22,57	h > 1,50 ml
soffitta	Mq. 31,11	h < 1,50 ml.
Tot. superfici calpestabili	Mq. 266,69	

Confini appartamento: prop. █████, prop. █████, vano scala a comune, s.s.a.,

Confini soffitta: parti comuni, vano scala 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 47 – P.IIa 177 – sub. 509, categoria A/2 classe 3, consistenza vani 11,0 - superficie catastale totale mq. 255, escluso aree scoperte mq. 255, rendita € 1.050,99 ; il tutto a seguito di Variazione per DIVISIONE del 14/07/2023 Pratica n. PO0025867 in atti dal 17/07/2023 (n.25867.1/2023),

la soffitta: nel Foglio di mappa 47 – P.IIa 177 – sub. 510, categoria C/2 classe 6, consistenza mq. 53 - superficie catastale totale mq. 27, rendita €205,29; il tutto a seguito di Variazione per DIVISIONE del 14/07/2023 Pratica n. PO0025867 in atti dal 17/07/2023(n. 25867.1/2023).

Le unità immobiliari risultano giustamente intestate alla parte eseguita 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 25 febbraio 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 indicazioni grafiche inerenti le altezze dei vani abitabili rilevate in loco e la non corretta indicazione del piano relativo al ripostiglio con accesso dalla cucina. Non si è proceduto in questa sede alla presentazione di una nuova planimetria catastale mediante procedura DOCFA, in quanto, allo stato attuale la variazione comporterebbe un inutile aggravio di spese da parte del creditore procedente, ritenendo peraltro che tali inesattezze non vadano ad inficiare sulla destinazione d'uso del bene, sulla consistenza e sulla rendita.

Quesito n. 8

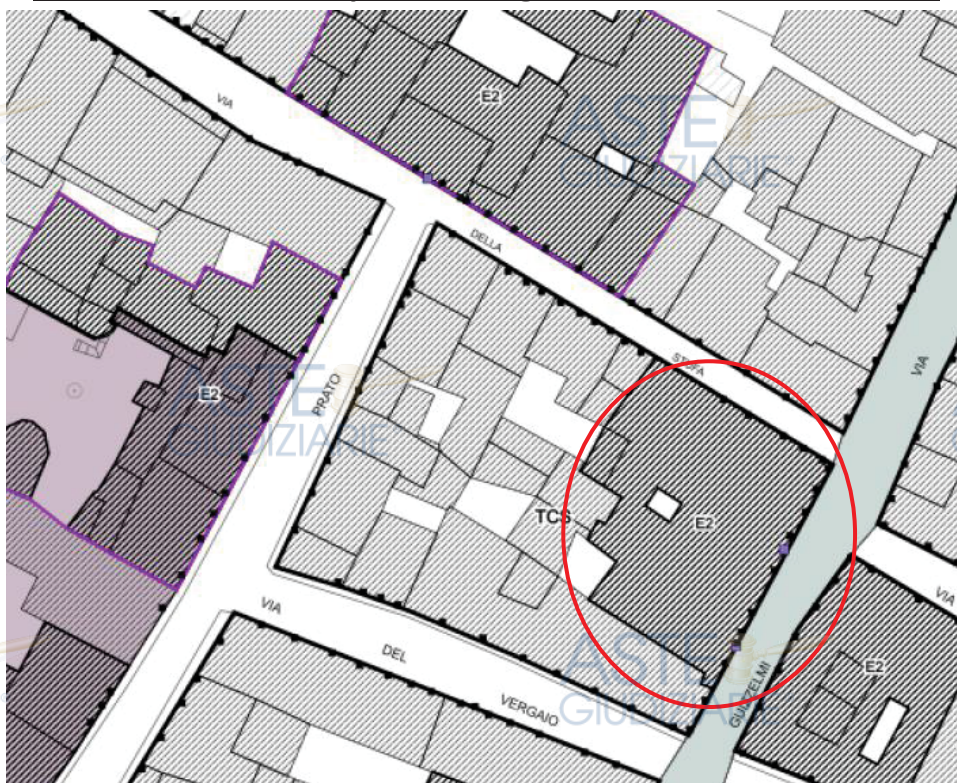
- indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

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 3 – disciplina dei suoli: urbano, zona omogenea A, paesaggi urbani TCS, tipo intervento E2 – 2° grado di tutela: edifici o complessi di rilevante valore.*

L'edificio di valore storico testimoniale risulta censito con la scheda 3_29 allegata al Piano Operativo vigente, edificio n. 10440.

Estratto del Piano Operativo vigente del Comune di Prato



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 epoca remota e in data anteriore al 01 settembre 1967.

Ai sensi della L. 47/85, venivano depositate al Comune di Prato:

- Richiesta di Sanatoria con prot. n. 8994 del 19/02/1986, n. ord. 3245, per la realizzazione di modifiche interne dell' appartamento, per la quale veniva successivamente rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria in data 08/08/2016 e ritirata il 31/08/2016,
- Richiesta di Sanatoria con prot. n. 8996 del 19/02/1986, n. ord. 3247, per cambio di destinazione d'uso, per la quale veniva successivamente rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria in data 08/08/2016 e ritirata il 31/08/2016,

Con S.C.I.A. Prot. n. 116047 del 21/06/2018 (P.E. 1815/2018), all' interno dell'appartamento veniva effettuato sia il cambio di destinazione d'uso da ufficio a civile abitazione sia l' accorpamento di due locali componenti l'attuale consistenza, il tutto poi oggetto di successiva Variante in C.O. Prot. 164718 del 07.09.2018 (P.E. 2588-2018).

In seguito per l'appartamento, con Prot. 240883 del 28/12/2018 (Busta: ABAG-554-2018), veniva depositata l' Attestazione Asseverata di Agibilità.

A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto tra quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla succitata S.C.I.A. e conseguente Variante in C.O. e lo stato dei luoghi dell'appartamento, si sono riscontrate delle difformità. In particolar modo si rileva la mancata indicazione della scala attualmente esistente nel ripostiglio che ha accesso dalla porta prospiciente il locale cucina e della demolizione del solaio interpiano che divide quella che viene indicata come centrale termica (poi denominato Rip.) e il ripostiglio posto a livello sottostante (piano mezzanino). Tali indicazioni, anche se non correttamente graficizzate, trovano invece riscontro nell'elaborato grafico prodotto a corredo dell' Attestazione Asseverata di Agibilità e nella planimetria catastale.

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

- S.C.I.A. in sanatoria (art. 209 della L.R. Toscana n. 65/2014 e s.m.i) per difformità al titolo abilitativo (S.C.I.A. e successiva Variante in C.O.) con successiva Variazione catastale (mediante procedura DOCFA) per esatta rappresentazione grafica, il tutto con costi stimati in € 1.800,00 (milleottocento/00) di onorario oltre: € 1.032,00 di sanzione comunale + € 140,00 per diritti comunali e catastali, contributi e imposte dovuti per Legge,
- Sanatoria strutturale, con costi stimati in € 1.600,00 di onorario oltre €150,00 per diritti Regione Toscana - Settore Sismica, Prato (PO), contributi e imposte dovuti per Legge,
- Deposito di nuova Attestazione Asseverata di agibilità, conseguente alle succitate pratiche di regolarizzazione, con costi stimati in € 1.500,00 di onorario oltre € 70,00 per diritti comunali, 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 e del Genio Civile 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. E' altresì presente un certificato con codice identificativo: 2018_07_25-CRSFPP70R06G999Y-006, ma decaduto dalla validità in data 25/07/2023.

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 alla parte esecutata per la quota di 1/1 della proprietà, 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 dal [REDACTED], il quale riferiva che il compendio è abitualmente occupato dallo stesso unitamente alla [REDACTED] (esecutata) e ai due figli minori di 6 e 9 anni. Il tutto come risultante dal verbale di accesso del custode giudiziario redatto e sottoscritto il 25/02/2025.

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 (difficoltà 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, [REDACTED] mi è stato fornito il riepilogo relativo alle spese condominiali (vedi allegato H), dal quale si evince che:

- *l'importo della spesa a preventivo 2024/2025 è pari ad € 1.848,16,*
- *sono state deliberate spese straordinarie relative alla sostituzione della tubazione di adduzione idrica condominiale.*
- *l'importo da bilancio consuntivo 2023/2024 ammonta ad € 5147,80,*
- *Per l'esercizio ordinario 2024/2025, periodo 01/07/2024-30/06/2025 risultano scadute rate per un importo di € 6.313,83.*
- *sono stati fatti dall' Amministratore solamente dei solleciti relativi ai canoni non ancora corrisposti dalla parte esecutata,*
- *successivamente il Condominio è intervenuto nella procedura.*

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

Le unità oggetto della presente stima sono ubicate nel centro storico della città di Prato all'interno di un edificio di particolare rilevanza storica denominato "Palazzo Becherini".

Il taglio e le finiture dell'appartamento sono da considerarsi di pregio, lo stato conservativo dello stesso è ottimo, mentre la soffitta si presenta in mediocre stato conservativo.

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 (ove possibile) a beni immobili che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche siano del tutto simili e comparabili a quelli oggetto di stima, liberi da persone, cose e gravami, tenuto conto del particolare pregio dell'appartamento.

Più precisamente, il parametro di comparazione adottato è il prezzo in Euro al mq. Il sottoscritto ha quindi svolto indagini di mercato su immobili limitrofi aventi caratteristiche per lo più simili, su beni facenti parte del medesimo fabbricato, con riferimento alle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e del Borsino Immobiliare.

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 2 (ultimo periodo pubblicato alla data di redazione della presente perizia), Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DELIMITATO DALLA CINTA MURARIA MAGISTRALE, Codice zona: B1, Microzona catastale: 1, 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 1.550,00 a €/mq. 2.150,00.

- dalle quotazioni immobiliari de "Il borsino Immobiliare" che, per la zona ove ricadono i beni in esame, "Abitazioni in stabili di 1° fascia, quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona", vengono indicati valori ricompresi da €/mq 1.854,00 a €/mq. 2.260,00.

A seguito di tali verifiche, sono state fatte ulteriori considerazioni in merito all'ubicazione dei beni sul territorio comunale, con dovuto e particolare riferimento al pregio delle finiture, alle dotazioni impiantistiche e all'ottimo stato conservativo dell'appartamento, all'appetibilità della zona, la panoramicità, la vicinanza ai servizi e infrastrutture, le caratteristiche esterne dell'edificio, la storicità e quelle interne proprie dei beni oggetto di stima, l'assenza di ascensore, di un posto auto o garage di pertinenza nonché di ogni altro comodo e scomodo.

Tenuto conto di quanto sopra, al fine di accertare il più probabile "valore di mercato", il sottoscritto ritiene opportuno applicare un valore pari ad **€ 2.800,00 (duemilaottocento/00)** per metro quadrato di superficie convenzionale.

Calcolo Superficie convenzionale

APPARTAMENTO (PIANO 1°) e SOFFITTA (PIANO 4°)				
Destinazione	Piano	Sup. Lorda (mq.)	Coefficiente di riduzione	Superficie convenzionale (mq.)
ABITAZIONE	1°	232,00	1,00	232,00
STENDITOIO, LAVANDERIA, RIP. (loc. accessori collegati ai vani principali)	1°	19,40	0,35	6,80
SOFFITTA (con h ≥ 1,50 ml)	4°	26,40	0,20	5,28
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			MQ. 244,08	

La superficie convenzionale dell'immobile è pari a circa **Mq. 244,00**
(per arrotondamento)

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

- Mq. 244,00 (sup. convenzionale appartamento e locali di servizio, soffitta di h $\geq 1,50$ ml.),
- Valore unitario €/mq. 2.800,00 (duemilaottocento/00),
- Valore Stimato = mq. 244,00 x 2.800,00 €/mq. = € 683.200,00 (seicentootantatremiladuecento/00).

A tale valore può essere opportuno detrarre le spese riferite alla regolarizzazione urbanistico/catastale dell'appartamento, il tutto stimabile come detto in risposta al quesito n. 9, in circa € 6.292,00 (seimiladuecentonovantadue/00), per la cui valutazione dell'immobile risulta pari a: € 683.200,00 - 6.292,00 = € 676.908,00 (seicentosestantaseimilanovecentootto/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:

€ 676.908,00 - 5% = € 643.062,60 arrotondabili in cifra tonda per difetto in **€ 643.000,00**.

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:

€ 643.000,00 (seicentoquarantatremila/00)

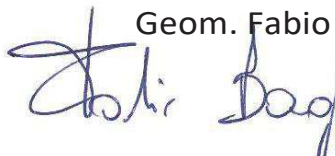
La descrizione e la stima dei beni immobili della presente relazione peritale è riferita alla data odierna e nello stato di fatto che è stato possibile rilevare al momento del sopralluogo, con tutte le servitù attive o passive e con i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell' art. 1117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

Il tutto ad evasione dell' incarico ricevuto.

Prato (PO), lì 01 aprile 2025

L'Esperto del Giudice

Geom. Fabio Baglioni




Allegati:

- 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 sussistenza atti di locazione e risposta Ag. Entrate.