



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n°123/2024

GIUDICE: DOTT. ENRICO CAPANNA

PROMOSSO DA: -----

CONTRO: -----

PERIZIA TECNICA

1) - INCARICO E QUESITI RICEVUTI

La sottoscritta Architetto Beatrice Ferrari nata a Montemurlo (PO) il 01 Marzo 1968 (codice fiscale: FRR BRC 68C41 F572H), Architetto iscritto all'Ordine di Prato al n° 262 e con studio in Prato, viale Montegrappa nc. 159/D, con ordinanza del G.I., veniva nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare Ruolo Generale n°123/2024.

Il giorno **21/01/2025**, ricevuta e-mail pec per il conferimento di incarico con relativa accettazione, il G.I. ha conferito al perito, nel termine di giorni 90 (entro il 21/04/2025), il compito di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

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

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

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

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

4) acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

7) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore 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 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).

1) DESCRIZIONE DELLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI ACCESSO AL BENE

Prima di ogni altra attività il C.T.U. ha verificato la completezza e correttezza della documentazione depositata. Con raccomandata A/R del 25/01/2025 è stata inviata alla parte esecutata, e per e-mail al soggetto promotore del pignoramento espresso, agli gli avvocati designati e costituiti, al custode (Istituto Isveg), l'avviso della data e dell'orario del sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva indicato per il 18/02/2025.

Il giorno stabilito per il sopralluogo, **18/02/2025**, il C.T.U. ha provveduto, assieme al Custode delegato dell'Istituto ISVEG, a presentarsi presso il bene immobile ma non è stato possibile iniziare le operazioni in quanto assente la parte esecutata e impossibilitati ad accedere al bene.

A seguito di avviso lasciato sul posto l'Isveg, non avendo contatti dall'esecutata, ha stabilito un secondo accesso forzato in data **19/03/2025**.

In tale data non è stato necessario avvalersi del fabbro e della forza pubblica perché la sig.ra -----, ---
----- ha aperto spontaneamente dandoci accesso all'abitazione e potendo così effettuare le operazioni peritali.

2) ULTERIORI OPERAZIONI PERITALI

Oltre alle azioni sopra richiamate il C.T.U. ha anche compiuto ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Prato (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato), ricerche catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Ufficio Provinciale di Prato (ex Ufficio del Territorio di Prato - Catasto), ricerche di atti privati registrati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato, ricerche urbanistiche presso l'Archivio Generale del

Comune di Montemurlo e ricerche anagrafiche presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montemurlo, reperendo infine tutti quei dati necessari al fine della risposta al quesito e così come di seguito riferirà.

3) INDIVIDUAZIONE IMMOBILI E FORMAZIONE LOTTI

I beni esecutati consistono in: **LOTTO UNICO** così composto

- **Abitazione di tipo civile posta in comune di Montemurlo (PO), via Como 37 piano terra, primo e secondo, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, censita nel Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 504, Sub. 1.**

4) DESCRIZIONE DEL LOTTO

Porzione del maggior fabbricato del tipo bifamiliare, ubicato in Comune di Montemurlo (PO), Via Como n. 37; più precisamente appartamento di civile abitazione posto al piano primo, accessibile da detta via mediante piccolo resede frontale adibito a passo e ingresso e vano scale comuni, internamente composto da: ingresso, ampio soggiorno/pranzo, cucina con ripostiglio, tre camere, bagno, oltre a veranda e terrazzo prospiciente la detta Via Como, e con annessi, quali pertinenze esclusive, tre locali soffitta fra loro comunicanti, oltre disimpegno, il tutto posto al piano secondo e raggiungibile tramite il vano scale comune. Il bene comprende inoltre quota di tutte le parti a comune e condominiali.

5) CONFINI

L'appartamento confina con Via Como, unità immobiliari individuate con i con i sub. 2, 3 e 4, della part.lla 504 Foglio 21, s.s.a.

6) DATI CATASTALI, GRAVAMI E SERVITU'

Appartamento. All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato – Territorio – Servizi Catastali il bene risulta individuato nell'**NCEU** del Comune di Montemurlo (PO), Via Como nc.37 piani T, 1 e 2 , **Foglio 21 part.lla 504 sub. 1**, categoria A/2 classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale Totale: 184 m², superficie catastale Totale escluse aree scoperte: 182 m², **rendita catastale di Euro 619,75** (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2016 Pratica n. PO0051657 in atti dal 26/11/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12302.1/2016)).

Il bene risulta intestato a: ----- nata a ----- il ----- C.F. -----, proprietà per 1000/1000.

I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento corrispondono a quello dell' immobile esecutato.

Le planimetrie catastali depositate agli atti non corrispondono all'attuale stato dei luoghi.

7) PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE DEL BENE:

L'u.i. è pervenuta nella piena proprietà alla-----, nata a ----- il -----, dai signori ----- a , nata a ----- il ----- titolare della quota di 1/3 di proprietà (bene personale); -----, nato a ----- il ----- titolare della quota di 1/3 di proprietà (bene personale) e ----, nata a ----- il ----- titolare della quota di 1/3 di proprietà in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Zogheri Lorenzo del **19/04/2016**, rep. 38206/17229, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Prato il 22/04/2016 al n°3777 RG e n°2229 RP.

Ai signori -----, nata a ----- il ----- la quota di 1/3 di proprietà come bene personale, -
-----, nato a ----- il ----- la quota di 1/3 di proprietà come bene personale e ----
-----, nata a ----- il ----- la quota di 1/3 di proprietà in regime di separazione dei
beni; erano pervenute dal sig. -----, nato a ----- il ----- tramite atto di permuta del
Notaio Muscariello Mario del **30/06/2014**, rep.17299/8780, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Prato il
15/07/2014 al n°6221 RG e n°4378 RP.

Al sig. -----, nato a ----- il ----- il bene era pervenuto nella piena proprietà dal
sig.-----, nato a ----- il ----- tramite atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lo
Schiavo Giancarlo del **20/05/1993**, rep. 8797/5250, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Prato il
08/06/1993 al n°4306 RG e n°2567 RP.

8) GRAVAMI IPOTECARI E COSTI PER LA RELATIVA CANCELLAZIONE ALL' AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI PRATO (EX CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PRATO)

Dall'esame della certificazione ipo-catastale agli atti e da ispezione effettuata, è emerso che alla data del 21/03/2025 alla Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sul bene gravano i seguenti creditori iscritti e trascrizioni ostative:

- **ISCRIZIONE del 22/04/2016 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, RP 734, RG 3778, notaio Zogheri Lorenzo con sede a PRATO a favore di -----, con sede in Roma (RM), Via Vittorio Veneto n. 119.
- **TRASCRIZIONE del 03/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, RP. 19, RG. 27 emesso da TRIBUNALE di PRATO a favore di ----- Codice fiscale ----- (Domicilio ipotecario eletto C/O AVV. -----), contro ----- nata il ----- a PRATO Codice fiscale ----- N. Grava su immobile NCEU Comune di Montemurlo (PO), **Foglio 21 Particella 504 Sub. 1.**

9) VERIFICA E RISPONDENZA DEL BENE ALLE NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

Dagli accertamenti effettuati presso il sito internet del Comune di Montemurlo ed in particolare dall'Estratto del P.O vigente risulta che il bene ricade in **UTOE 1 Montemurlo, Zona Omogenea B, Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato; TR2.2 Tessuto consolidato a bassa densità come definito all'Art. 87 delle NTA: tessuti a destinazione prevalentemente residenziale, in massima parte risalenti agli anni 60 - 70, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con più ampi spazi di pertinenza.**

Il fabbricato del quale il bene è parte è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- Licenza edilizia per costruzione di civile abitazione presentata in data 02 Dicembre 1966 pratica n° 179/1966;
- Licenza edilizia in variante alla Pratica n°179/1966, presentata il 18/05/1967 per sopraelevazione ed ampliamento di edificio bifamiliare pratica n°108/1967;
- Richiesta Abitabilità civile abitazione pratica n°91/1968 presentata il 18/04/1968
- Richiesta di Condonio Edilizio L. 47/85 per modifiche planivolumetriche pratica n°217/1985 protocollo 18168 del 10/12/1985 cui ha fatto seguito rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 149 del 13/12/1990.
- Per errori riscontrati nei grafici allegati al Condonio Edilizio è stata depositata pratica di rettifica errori materiali di rilievo prot. 5045/2016 del 02/03/2016.

Il bene **non risulta conforme** alle sopramenzionate autorizzazioni edilizie. Le difformità riscontrate si rilevano esclusivamente nella porzione del sottotetto dove sono stati realizzati in modo illegittimo:

- un servizio igienico,
- alcune aperture interne tra i vani ed una finestra su muro laterale,
- alcune tramezzature in cartongesso per suddividere gli spazi e creare una controparete isolante perimetrale,
- posizionamento di apertura tipo velux su porzione di copertura che insiste sulle scale condominiali.

Per tali modifiche, realizzate in assenza di titoli abilitativi, è necessario provvedere al ripristino dell'originale stato dei luoghi e/o alla richiesta di sanatoria al fine di ricondurre il bene allo stato legittimo.

L'immobile non dispone di A.P.E.

10) CARATTERISTICHE TECNICHE – DESCRIZIONE ANALITICA

Il fabbricato di tipo bifamiliare si trova in Via Como al civico 37. La zona ha destinazione prevalentemente residenziale, con qualità dell'edificato media, è ben servita da infrastrutture primarie e secondarie quali: rete fognaria, idrica, elettrica, gas, viabilità e dai servizi pubblici e risulta limitrofa al centro urbano di Montemurlo.

Il fabbricato di cui l'u.i. è parte è costituito da tre piani fuori terra (terra, primo e sottotetto) e si compone di due unità a civile abitazione oltre a spazi comuni al piano terra (vialetto di accesso e scale) accessibili dalla Via Como; sulla parte tergale del fabbricato si trovano due unità, accessibili dalla Via Iseo e adibite a garage.

Il fabbricato presenta struttura mista in muratura e cemento armato con tamponature e tramezzi interni in mattoni forati. Il solaio di copertura è formato da soletta di copertura inclinata e soprastante manto in laterizio. Le facciate del bene risultano intonacate e tinteggiate.

Il lotto unico è costituito da :

unità immobiliare di civile abitazione posto al piano primo, accessibile da Via Como nc. 37 mediante piccolo resede frontale adibito a passo, ingresso e vano scale comuni ed internamente composta da: ingresso, ampio soggiorno, cucina con ripostiglio, tre camere, bagno, oltre a veranda e terrazzo, e con annessi, quali pertinenze esclusive, tre locali soffitta fra loro comunicanti, oltre disimpegno, il tutto posto al piano secondo e raggiungibile tramite il vano scale comune.

Le finiture interne del bene sono: pavimentazione in gres e ceramica, rivestimenti del servizio e della cucina in ceramica, il servizio igienico al piano primo è dotato di lavabo, bidet, wc, doccia, il servizio nel sottotetto presenta wc, lavabo, bidet e doccia, gli infissi esterni sono in legno e vetro con avvolgibili in pvc, le aperture esterne sono dotate di controfinestre in alluminio, gli infissi interni sono in legno tamburato, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli impianti esistenti sono: elettrico, idro-termo-sanitario con riscaldamento di tipo autonomo (caldaia posta nella soffitta) e radiatori in alluminio. L'unità dispone anche di fanc-oil per il raffrescamento estivo posti nelle camere e nel soggiorno. Nel sottotetto invece sono state posizionate due unità di tipo inverter per caldo/freddo.

L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in **mediocre stato di manutenzione e conservazione.**

11) CALCOLO SUPERFICIE NETTA / SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (CIRCA)

Il bene presenta il seguente sviluppo delle superfici utili interne, suddiviso per ogni singolo ambiente ed accessorio, salvo errori e/o omissioni:

Vano	SU	SUL (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale ragguagliata (mqe)
ingresso	14.5 mq	15.95	100%	15.95 mqe
soggiorno	33 mq	36.33	100%	36.33 mqe
cucinotto	9.43 mq	10.39	100%	10.39 mqe
ripostiglio	2.81 mq	3.09	100%	3.09 mqe
veranda	7.35 mq	8.08	25%	2.02 mqe
camera	15.18 mq	16.69	100%	16.69 mqe
camera	18.48 mq	20.32	100%	20.32 mqe

camera		18.70	mq	20.57	100%	20.57	mqe
soffitta h>1,5		50.55	mq	55.60	30%	16.68	mqe
soffitta h<1,5		55.14	mq	60.65	20%	12.13	mqe
terrazza		8	mq	8	20%	1.6	mqe
						155,77	mqe

La superficie commerciale del **LOTTO** è di **155,77 mqe. SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA.**

Per la determinazione della superficie commerciale (adottata come parametro per la determinazione del valore del bene) si fa riferimento alle superfici relative ai singoli ambienti, moltiplicando ciascuna superficie ottenuta con un coefficiente di omogeneizzazione assegnato in relazione alla propria destinazione d'uso, ottenendo così la superficie commerciale.

12) OCCUPAZIONE DEI LOTTI E POSIZIONE ECONOMICA NELL'AMBITO DELL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Al momento del sopralluogo eseguito il **LOTTO** è risultato **occupato** da ----- e dalle altre persone che risultano nello stato di famiglia allegato alla presente perizia.

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro atti privati contratti di locazione sul bene all'Agenzia delle Entrate. **I beni non fanno parte di un condominio.**

13) CRITERIO DI STIMA

La valutazione effettuata e' riferita alla data della presente relazione. Il criterio di stima adottato è la ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO del bene alla data odierna, desunto da indagini conoscitive di prezzi unitari attribuiti ad immobili con caratteristiche e tipologia simili in vendita in zone limitrofe o analoghe, i valori verranno omogeneizzati in una tabella di raffronto per determinare un dato medio applicabile alla consistenza del bene in oggetto.

Valori reperiti di immobili offerta in vendita con caratteristiche simili:

1) Appartamento in vendita Montemurlo (PO)

Zona: Via Garda, 10

Richiesta € 175.000,00

Locali: 4 Bagni: 1 garage: si Superficie: 140 m²

Piano: Secondo Stato: Buono

Ascensore condominiale: no Classe Energetica: G Valore unitario 1.250 €/mq

2) Appartamento in vendita Montemurlo (PO)

Zona: Via Casini,12

Richiesta € 258.000

Locali: 5 Bagni: 1 terrazza,giardino garage: si Superficie: 205 m²

Piano: Primo Stato: Buono

Ascensore condominiale: no Classe Energetica: G Valore unitario 1.259,00 €/mq

3) Appartamento in vendita Montemurlo (PO)

Zona: Via Udine, 1

Richiesta € 220.000,00

Locali: 5 Bagni: 1 terrazza, garage: si Superficie: 130 m²

Piano: Primo Stato: Ottimo

Ascensore condominiale: no Classe Energetica: G Valore unitario 1.692,00 €/mq

Rif.	SUL (mq)	Prezzo richiesto	Prezzo unitario €/mq	Consistenza	Stato manutenzione	Prezzo unitario comparato €/mq
1	140	€ 175.000,00	€ 1.250,00	1	1.1	€ 1.375,00
2	205	€ 258.000,00	€ 1.259,00	1.05	1.05	€ 1.388,04
3	130	€ 239.000,00	€ 1.692,00	0.95	0.9	€ 1.446,66
Prezzo unitario medio						€ 1.403,23

14) VALORE A BASE D'ASTA

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della unità immobiliare e la sua consistenza lorda, si può determinare il valore venale applicando al parametro della consistenza il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione, consistenza, dotazione di accessori quali box, posti auto e garage, desunto da analisi di mercato svolte presso agenzie immobiliari della zona e dai relativi volumi di compravendite.

VALORE MEDIO DI ZONA per immobili comparabili desunti da indagini di mercato = **1.403,23 €/mq**

15) STIMA E VALORE A BASE D'ASTA

Lotto Unico:

- Superficie commerciale ragguagliata: **155,77 mqe. L**
- Valore unitario medio di zona: **1.403,23 €/mqe L**
- VALORE VENALE DELL'ABITAZIONE: (C.U x Superficie commerciale) = **Euro 218.581,13 arrotondato a 218.581,00 Euro**

16) DECURTAZIONI DA APPORTARE AL VALORE DEL LOTTO

Per gli oneri e le spese relative alla pratica di Accertamento di Conformità, oltre che ai ripristini (smontaggi, rimozioni, ripristini e smaltimento) che sono necessari nel sottotetto per ricostituire la conformità urbanistico-edilizia del bene, si considerano le seguenti spese:

Per accertamento di conformità: 1.000,00 Euro sanzione, diritti di segreteria 110,00 Euro; Spese tecniche occorrenti Euro 1.400,00.

Per ripristini , smontaggi e smaltimenti: 7.490,00 Euro

Totale detrazioni per Accertamento di conformità: **10.000,00 Euro**

Inoltre per eventuali vizi occulti, non rilevabili al momento del sopralluogo e che potrebbero manifestarsi, si trattiene, in via prudenziale, una cifra pari a circa il 10% del valore del bene e ammontante a **21.800,00 Euro**.

Totale detrazioni: 31.800,00 Euro.

Pertanto il valore da porre a base d'asta per il bene in esame corrisponde a Euro 186.781,00 (centoottantaseisetcentoottantano/00).

17) PRESCRIZIONI FINALI

Il bene che forma il LOTTO UNICO verrà messo all'asta e alienato nello stato di fatto attuale in cui si trova, così come pervenuto e posseduto dall'esecutato, con tutte le servitù e dipendenze attualmente esistenti.

Il Tecnico

Arch. Beatrice Ferrari

Ordine degli Architetti di Prato n° 262