

PERIZIA PRIVACY

TRIBUNALE DI PRATO

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE NUMERO RUOLO GENERALE**

DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI 23/2024

GIUDICE : DOTT.CAPANNA ENRICO

PROMOSSA DA

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

(AVV. DELL'ISOLA ARTURO MARIA FRANCESCO)

CONTRO

XXXX XXXXXXXX

(AVV. BALLETTA SALVATORE)



Prato li' 4 settembre 2024

Pagina numero 1

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1) - INCARICO E QUESITI RICEVUTI.....	pagina 4
2) - DESCRIZIONE GENERALE E FORMAZIONE DEI LOTTI.....	pagina 12
3) - RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI.....	pagina 14
3.1.) - PRIMO QUESITO.....	pagina 14
3.2.) - SECONDO QUESITO.....	pagina 14
3.3.) - TERZO QUESITO.....	pagina 15
3.4.) - QUARTO QUESITO.....	pagina 17
3.5.) - QUINTO QUESITO.....	pagina 19
3.6.) - SESTO QUESITO.....	pagina 20
3.6.1.) - SOPRALLUOGO.....	pagina 21
3.6.2.) - DESCRIZIONE IMMOBILE.....	pagina 22
3.6.3.) - CONFINI.....	pagina 25
3.6.4.) - DATI CATASTALI.....	pagina 26
3.7.) - SETTIMO QUESITO.....	pagina 27
3.8.) - OTTAVO QUESITO.....	pagina 29
3.9.) - NONO QUESITO.....	pagina 30
3.9.1. - STORIA DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI.....	pagina 31
3.9.2. - STATO LEGITTIMO (ARTICOLO 9 BIS COMMA 1- BIS TESTO UNICO EDILIZIA).....	pagina 32
3.9.3. - PRECISAZIONI.....	pagina 33
3.10.) - DECIMO QUESITO.....	pagina 36
3.11.) - UNDICESIMO QUESITO.....	pagina 36
3.12.) - DODICESIMO QUESITO.....	pagina 36
3.13.) - TREDICESIMO QUESITO.....	pagina 37

Prato li' 4 settembre 2024

Pagina numero 2

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



3.14) - QUATTORDICESIMO QUESITO.....pagina 39

3.15.) - QUINDICESIMO QUESITO.....pagina 39

3.16.) - SEDICESIMO QUESITO.....pagina 40

3.17.) - DICIASSETTESIMO QUESITO.....pagina 40

3.17.1) - CRITERIO DI STIMA.....pagina 41

3.17.2) - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DA ADOTTARE
COME PARAMETRO COMMERCIALE.....pagina 43

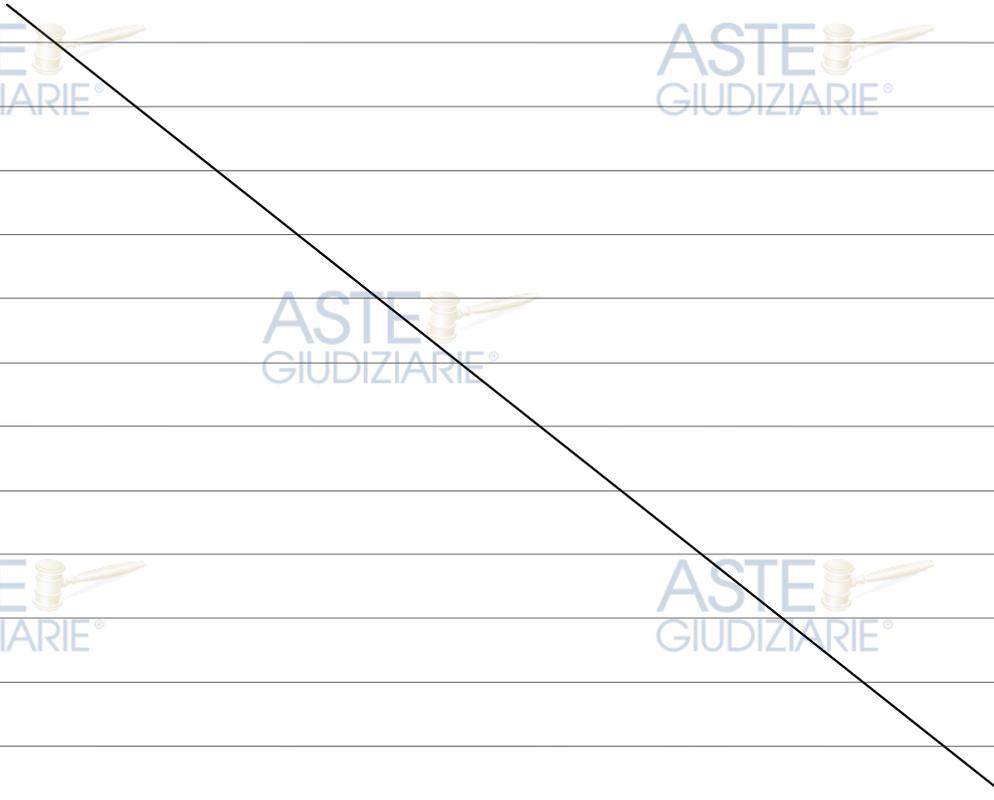
3.17.3) - STIMA DEL LOTTO UNICO.....pagina 45

3.17.4) - IL VALORE VENALE DEL LOTTO UNICO.....pagina 45

3.17.5) - IL VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO.....pagina 46

3.18) - PRESCRIZIONI FINALI.....pagina 47

SEGUONO 20 ALLEGATI DA LETTERA "A" A LETTERA "V"



1) - INCARICO E QUESITI RICEVUTI

Il sottoscritto Geometra Lencioni Giovanni nato a Firenze il 24 Settembre 1969 (codice fiscale LNC GNN 69P24 D612T), libero professionista con studio in Prato, via Ferrucci Francesco numero civico 100, in data 13 maggio 2024 ha prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai seguenti quesiti:

"L'esperto nominato deve provvedere ex articolo 568 e 173 bis codice procedura civile a:

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma codice procedura civile (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

Prato li' 4 settembre 2024

Pagina numero 4



(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 giudiziarie 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, numero 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 Legge numero 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 dichiarazioni 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 al combinato disposto dagli articolo 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380 e 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, numero 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 numero 47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, numero 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

Prato li' 4 settembre 2024

Pagina numero 8



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 tipo 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'articolo 577 codice procedura civile, dall'articolo 846 codice civile e dalla Legge 3 giugno 1940 numero 1.078;

*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 dei contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'articolo 12 del D.L. 21 marzo 1978, numero 59, convertito in Legge*

Prato li' 4 settembre 2024

Pagina numero 9



18 maggio 1978, numero 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'articolo 2.923 comma 3, codice civile;

- 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 esempio oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); 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 (Cassazione 7.776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore al giorno 1 marzo 2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).

*

2) - DESCRIZIONE GENERALE E FORMAZIONE DEI**LOTTI**

La procedura promossa da "AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli", colpisce l'intera quota della piena proprietà del Sig. XXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX XXXXX XXXX del seguente bene

Prato li' 4 settembre 2024

Pagina numero 12



immobile:

- villetta a schiera unifamiliare ad uso civile abitazione, avente caratteristiche tipologiche del tipo "terra-tetto", formata da piani sfalzati (collegati da scala interna) e posta ai piani seminterrato, terreno, terreno rialzato, primo, primo rialzato e secondo, con resede esclusivo frontale e tergale, sito nel Comune di Prato, località Galcetello, via Sante Pisani numeri civici 44 e 44/A e facente parte di un più vasto complesso residenziale.

All' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato - Territorio - Servizi Catastali, il bene è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, in errato conto per carenza di volture, alla ditta "XXXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX - usufrutto di 1/2 in comunione legale dei beni # XXXX XXXXXX nato a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX - usufrutto di 1/2 in comunione legale dei beni # XXXX XXXXXX nato a XXXXX (XX) il XXXXX - nuda proprietà per 1000/1000" e censita nel Foglio di mappa 14 dalla particella 477, subalterni:

- 1, VIA SANTE PISANI numero 44, piano primo, secondo e terreno, categoria A/2, classe 4, consistenza 12 vani, superficie totale mq. 273, superficie totale escluse aree scoperte mq. 261 e rendita catastale di Euro 1.363,45;

- 2, VIA SANTE PISANI numero 44, piano terreno, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq., superficie totale mq. 31 e rendita catastale di Euro 143,16.

Tutto ciò premesso si formerà UN UNICO LOTTO.

Prato li' 4 settembre 2024

Pagina numero 13



3) - RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

3.1.) - PRIMO QUESITO

"Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma codice procedura civile (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"

Prima di ogni altra attività il C.T.U. ha verificato la completezza e correttezza della documentazione ipo-catastale di cui all'articolo 567 comma 2° del codice di procedura civile.

La verifica ha avuto esito positivo.

*

3.2.) - SECONDO QUESITO

"Ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; 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)"

Il C.T.U. ha provveduto a reperire:

- presso l'Anagrafe del Comune di Prato l'ESTRATTO PER

RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO ove si rileva che la parte esecutata Sig. XXXX XXXXX è coniugato con la Sig.ra XXXXX XXXXX nata a Prato il XX XXXX XXXX in regime patrimoniale di separazione legale dei beni (cfr. vedasi allegato lettera "A");

- presso l'Agenzia delle Entrate di Prato l'atto di provenienza ultraventennale, ossia l'ATTO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DI COOPERATIVA EDILIZIA autenticato dal Notaio Dott. SORDI RICCARDO del 16 luglio 1993, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Prato il 30 luglio 1993 al numero 3.594 di registro particolare (cfr. vedasi allegato lettera "B").

La continuità delle trascrizioni nel ventennio dal pignoramento che ha originato la procedura è ampiamente verificata in quanto l'atto di provenienza è collocato ben oltre il periodo di Legge.

*

3.3.) - TERZO QUESITO

"Acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali,



sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziarie 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."

Dall'esame della certificazione notarile allegata agli atti e da ispezione effettuata per aggiornamento, è emerso che alla data del 13 agosto 2024 all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, esistevano i seguenti creditori iscritti e trascrizioni ostantive:

- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA PER LA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, NUMERO 5.457 DI REGISTRO PARTICOLARE E NUMERO 20.056 DI REGISTRO GENERALE DEL 28 DICEMBRE 2007, per la sicurezza di Euro 110.000,00 di cui Euro 55.000,00 di capitale, della durata di 15 anni, a favore di CARIPRATO - CASSA DI RISPARMIO DI PRATO - SPA con sede in Prato contro i Sig.ri XXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX (terzo datore di ipoteca) e XXXX XXXXXXXX (terzo datore di ipoteca), colpisce:

Prato li' 4 settembre 2024

Pagina numero 16



- IL LOTTO UNICO; il costo per la relativa cancellazione è pari ad Euro 294,00;

- TRASCRIZIONE DI ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE PER VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, NUMERO 1.926 DI REGISTRO PARTICOLARE E NUMERO 2.667 DI REGISTRO GENERALE DEL 14 MARZO 2024, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli contro il Sig. XXXX XXXXXX, colpisce:

- IL LOTTO UNICO; il costo per la relativa cancellazione è pari ad Euro 294,00.

(cfr. vedasi allegato lettera "C")

Si precisa che i costi indicati per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli sono puramente indicative e che il C.T.U. non entra nel merito di eventuali problematiche che potrebbero sorgere sulla possibilità o meno di poterle effettuare.

*

3.4.) - QUARTO QUESITO

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



dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta."

All' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato - Territorio - Servizi Catastali, il bene è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, in errato conto per carenza di volture, alla ditta "XXXXXX XXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX - usufrutto di 1/2 in comunione legale dei beni # XXXX XXXXX nato a XXXXX (PO) il XXXXXXXX - usufrutto di 1/2 in comunione legale dei beni # XXXX XXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - nuda proprietà per 1000/1000" e censita nel Foglio di mappa 14 dalla particella 477, subalterni:

- 1, VIA SANTE PISANI numero 44, piano primo, secondo e terreno, categoria A/2, classe 4, consistenza 12 vani, superficie totale mq. 273, superficie totale escluse aree scoperte mq. 261 e rendita catastale di Euro 1.363,45;

- 2, VIA SANTE PISANI numero 44, piano terreno, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq., superficie totale mq. 31 e rendita catastale di Euro 143,16.

(cfr. vedasi visure catastale allegato lettera "D" e planimetrie catastali allegato lettera "E")

La singola villetta, ossia il LOTTO UNICO, dispone dell'elaborato planimetrico protocollo 107.147 del 3 aprile 1987, dal quale si rileva che non sussiste alcun beni comune non censibile (B.C.N.C.) a comune tra il subalterni 1 e 2. (cfr. vedasi elaborato planimetrico allegato lettera "F")

L'intero complesso residenziale di cui il LOTTO UNICO è



una porzione, dispone di una area a comune a tutte le varie unità immobiliari, identificata al Catasto Terreni del Comune di Prato, nel foglio di mappa 14 dalla particella 267 di mq. 920 (cfr. vedasi allegato lettera "G", e al Catasto Fabbricati come bene comune non censibile (B.C.N.C.) giusta costituzione con pratica PO0095818 del 14 ottobre 2013 (numero 54003.1/2023). (cfr. vedasi allegato lettera "H")

All' Agenzia del Territorio - Dipartimento del Territorio - Ufficio Provinciale di Prato (ex Ufficio del Territorio di Prato - Catasto) il LOTTO UNICO, insiste su area rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Prato, nel foglio di mappa 14, dalla particella 477, mentre l'area a comune all'intero complesso residenziale è individuata dalla particella 267. (cfr. vedasi estratto di mappa allegato lettera "I").

*

3.5.) - QUINTO QUESITO

"Identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; 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"

I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento corrispondono agli identificativi indicati attualmente in atti (mai modificati successivamente alla costituzione presso l'Agenzia del Territorio di Prato, Catasto Fabbricati del Comune di Prato).

3.6.) - SESTO QUESITO

"Previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, 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

Prato li' 4 settembre 2024

Pagina numero 20



la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali"

3.6.1.) - SOPRALLUOGO

Previa ricerca anagrafica della parte eseguita e sulla
esistenza in vita della residua parte formalmente comproprietaria
per detenzione del diritto di usufrutto, nonché successivo
accordo preliminare con il custode, ossia l'I.S.V.E.G. di Prato, il
C.T.U. ha notificato l'avviso della data e dell'orario del sopralluogo
presso l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva con
raccomandata A/R del giorno 1 luglio 2024.

Il giorno previsto del sopralluogo, cioè il 17 luglio 2024, il
C.T.U. non ha avuto regolare accesso al bene pignorato in quanto
la parte eseguita non aveva ancora provveduto a ritirare la
raccomandata presso l'ufficio postale di Figline, classificata come
"inesitata" successivamente al tentativo di consegna effettuato il
5 luglio 2024; la stessa è poi successivamente ritornata al
mittente per "compiuta giacenza".

In quella occasione l'I.S.V.E.G. ha lasciato l'avviso di
avvenuto tentativo di accesso, comunicando le procedure previste
per il caso di specie.

Nei giorni successivi la parte eseguita ha contattato
l'I.S.V.E.G. ed è stata concordata la data per l'accesso
all'immobile, per il 22 luglio 2024.

In data 22 luglio 2024 il C.T.U. ha regolarmente eseguito
l'ispezione dell'immobile pignorato.

(cfr. vedasi comunicazione per notifica sopralluogo



allegato lettera "L", esito della spedizione postale allegato lettera "M" e verbali sopralluoghi redatti dal custode allegato lettera "N").

3.6.2) - DESCRIZIONE IMMOBILE

Il LOTTO UNICO è composto dall'intera quota della piena proprietà di una villetta a schiera unifamiliare ad uso civile abitazione, avente caratteristiche tipologiche del tipo "terratetto", formata da piani sfalzati (collegati da scala interna) e posta ai piani seminterrato, terreno, terreno rialzato, primo, primo rialzato e secondo, con resede esclusivo frontale e tergale, sito nel Comune di Prato, località Galcetello, via Sante Pisani numeri civici 44 e 44/A e facente parte di un più vasto complesso residenziale.

Internamente risulta così composto:

- al piano seminterrato da prima cucina, taverna, anti servizio igienico, primo servizio igienico, lavanderia e centrale termica a cui si acceda anche dal giardino tergale tramite scala;

- al piano terreno da ingresso, corridoio, autorimessa, resede frontale con piccola tettoia in struttura precaria, tettoia tergale e resede tergale;

- al piano terreno ammezzato da vano scala, sala pranzo, seconda cucina, prima camera matrimoniale e terrazzo tergale collegato anche con giardino tergale tramite scala;

- al piano primo da corridoio, secondo servizio igienico, studio e veranda chiusa;



- al piano primo ammezzato da vano scale, seconda camera matrimoniale, terrazzo tergale, terzo servizio igienico, camera singola e terrazza frontale;

- al piano secondo da corridoio, guardaroba e lastrico solare parzialmente coperto.

(cfr. vedasi servizio fotografico allegato lettera "O").
In particolare l'unità immobiliare oggetto di stima presenta il seguente sviluppo delle superfici per ogni singolo ambiente, salvo errori e/o omissioni:

PIANO	AMBIENTE INTERNO	ALTEZZA (ml. circa)	SUPERFICIE NETTA A CORPO (mq. circa)
seminterrato	prima cucina	2,50	13,87
seminterrato	taverna	2,50	29,51
seminterrato	anti servizio igienico	2,50	2,12
seminterrato	primo servizio igienico	2,50	4,65
seminterrato	lavanderia	2,50	3,84
seminterrato	centrale termica	2,50	5,49
terreno	ingresso	2,75	3,97
terreno	corridoio	2,75	9,00
terreno	autorimessa	2,75	22,07
terreno	resede frontale	-----	66,92
terreno	tettoia tergale	2,70	8,81
terreno	resede tergale	-----	85,96
terreno ammezzato	vano scala	-----	9,13
terreno ammezzato	sala pranzo	2,90	13,70
terreno ammezzato	seconda Cucina	2,90	6,55
terreno ammezzato	prima camera matrimoniale	2,40	25,63



terreno ammezzato	terrazzo tergale	-----	4,29
primo	corridoio	2,90	3,92
primo	secondo servizio igienico	2,90	7,63
primo	studio	2,90	18,62
primo	veranda chiusa	2,90	4,69
primo ammezzato	vano scala	-----	-----
primo ammezzato	seconda camera matrimoniale	2,90	20,98
primo ammezzato	terrazzo tergale	-----	7,83
primo ammezzato	terzo servizio igienico	2,90	5,33
primo ammezzato	camera singola	2,90	11,45
primo ammezzato	terrazza frontale	-----	12,72
secondo	corridoio	2,90	1,46
secondo	guardaroba	2,90	11,86
secondo	lastrico solare	-----	22,45

All'unità immobiliare in oggetto, spetta una comproprietà pro-quota di tutte quelle parti che per legge, consuetudine e destinazione siano da considerarsi comuni, così come previsto sia dall'articolo 1.117 e seguenti del Codice Civile, in particolare del resede di mq. 920 catastali sopra descritto.

Il fabbricato di cui il bene oggetto di stima ne è una porzione, ha una struttura portante in reticolato di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, con copertura

Le rifiniture interne sono:

- pavimenti in parquet, marmo, cotto toscano e ceramica;
- pareti interne in muratura debitamente tinteggiate, ad accezione dei servizi igienici e cucine ove sono rivestite in ceramica;

Prato li' 4 settembre 2024

Pagina numero 24



- porte interne in legno tamburato, portoncino di ingresso

in legno;

- infissi esterni in legno in parte in legno con avvolgibili in plastica (di cui alcuni con controfinestra in pvc), ed in parte con persiane in legno; accesso all'autorimessa con infisso metallico;

Gli impianti presenti sono:

- idrico interamente sotto traccia allacciato al pubblico acquedotto;

- elettrico allacciato alla pubblica rete;

- caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento.

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, ad eccezione del piano seminterrato e terreno che presentano i segni dei danni provocati dall'alluvione del novembre 2023; si precisa che non viene garantito il perfetto funzionamento di tutti gli impianti sopra descritti anche in dipendenza di ciò.

L'unità immobiliare in oggetto si trova in una delle molteplici frazioni satelliti della città, a prevalente destinazione residenziale.

3.6.3) - CONFINI

Via Sante Pisani, proprietà Calamai Paolo Romano e Spagnoli Franca Paola o loro aventi causa, proprietà Ferracani Costantina o suoi aventi causa, salvo se altri.

*

Prato li' 4 settembre 2024

Pagina numero 25



3.6.4) - DATI CATASTALI

All' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato - Territorio - Servizi Catastali, il bene è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, in errato conto per carenza di volture, alla ditta "XXXXXX XXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - usufrutto di 1/2 in comunione legale dei beni # XXXX XXXXX nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - usufrutto di 1/2 in comunione legale dei beni # XXXX XXXXX nato a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX - nuda proprietà per 1000/1000" e censita nel Foglio di mappa 14 dalla particella 477, subalterni:

- 1, VIA SANTE PISANI numero 44, piano primo, secondo e terreno, categoria A/2, classe 4, consistenza 12 vani, superficie totale mq. 273, superficie totale escluse aree scoperte mq. 261 e rendita catastale di Euro 1.363,45;

- 2, VIA SANTE PISANI numero 44, piano terreno, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq., superficie totale mq. 31 e rendita catastale di Euro 143,16.

(cfr. vedasi visure catastale allegato lettera "D" e planimetrie catastali allegato lettera "E")

La singola villetta, ossia il LOTTO UNICO, dispone dell'elaborato planimetrico protocollo 107.147 del 3 aprile 1987, dal quale si rileva che non sussiste alcun beni comune non censibile (B.C.N.C.) a comune tra il subalterni 1 e 2. (cfr. vedasi elaborato planimetrico allegato lettera "F")

L'intero complesso residenziale di cui il LOTTO UNICO è



una porzione, dispone di una area a comune a tutte le varie unità immobiliari, identificata al Catasto Terreni del Comune di Prato, nel foglio di mappa 14 dalla particella 267 di mq. 920 (cfr. vedasi allegato lettera "G", e al Catasto Fabbricati come bene comune non censibile (B.C.N.C.) giusta costituzione con pratica PO0095818 del 14 ottobre 2013 (numero 54003.1/2023). (cfr. vedasi allegato lettera "H")

All' Agenzia del Territorio - Dipartimento del Territorio - Ufficio Provinciale di Prato (ex Ufficio del Territorio di Prato - Catasto) il LOTTO UNICO, insiste su area rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Prato, nel foglio di mappa 14, dalla particella 477, mentre l'area a comune all'intero complesso residenziale è individuata dalla particella 267. (cfr. vedasi estratto di mappa allegato lettera "I").

*

3.7.) - SETTIMO QUESITO

"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 Legge numero 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

Prato li' 4 settembre 2024

Pagina numero 27



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”

Per quanto riguarda la corrispondenza tra lo stato reale dell'immobile e la rappresentazione catastale si riporta quanto evidenziato al G.E. con istanza del 23 luglio 2024, ossia:

- che dall'esame dello stato dei luoghi è emersa la mancata corrispondenza catastale rispetto sia alla sagoma dell'edificio, sia alla planimetria della porzione residenziale;

- che il quesito prescrive che l'esecuzione degli aggiornamenti catastali sia al catasto terreni (redazione di "tipo mappale"), sia al catasto fabbricati (redazione di nuova planimetria), debba essere preventivamente autorizzata dal G.E.;

- che per eventualmente procedere alla redazione della planimetria catastale con metodo "DOCFA" è obbligatorio allineare l'intestazione catastale con la reale proprietà;

- che nel caso specifico vi sono problemi di allineamento della proprietà come segnalato nella istanza depositata il 15 maggio 2024, per la quale il G.E. si è riservato di provvedere all'udienza ex art. 569 c.p.c.

Pertanto ai sensi dell'articolo 19, comma 14, del D.L 31 maggio 2010 numero 78, è stato verificato:

- che la planimetria catastale (subalterno 1) non



corrisponde all'effettivo stato dei luoghi, ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale, ai sensi della circolare numero 2 del 2010 emanata dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio;

- che i dati di identificazione catastale non corrispondono all'effettivo stato dei luoghi;

- che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare non è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

- che i dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli degli immobili oggetto di stima.

*

3.8.) - OTTAVO QUESITO

"Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"

Dagli accertamenti effettuati presso il sito internet del Comune di Prato risulta che secondo il vigente Piano Operativo, il **LOTTO UNICO** ricade in area così classificata:

- UTOE : 5
- Disciplina dei suoli : urbano
- Zone omogenee : B
- Paesaggi Urbani : TR.3

Il **LOTTO UNICO** ricade in "TR.3 Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive: aggregazione di fabbricati, ad isolati aperti e blocchi formati in periodi



differenti, con geometrie e forme diversificate. Sono presenti talvolta edifici specialistici.

Gli interventi consentiti sono:

(MO) - Manutenzione Ordinaria;

(MS) - Manutenzione Straordinaria;

(RRC) - Restauro e Risanamento Conservativo;

(RIC) - Ristrutturazione edilizia Conservativa;

(DSR) - Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio interne all'isolato;

(RF) - Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se";

(RNF) - Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva a parità di "Se";

(SE) - Sostituzione edilizia, a parità di "Se" esistente

(cfr. vedasi estratto del Piano Operativo allegato lettera

"P")

L'immobile è colpito dai seguenti vincoli:

- Beni paesaggistici tutelati ai sensi della Parte Terza,

Titolo I del Dlg.42/2004;

- Zone di rinvenimenti archeologici.

*

3.9.) - NONO QUESITO

"Indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 al combinato disposto dagli articolo 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380 e 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, numero 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 numero 47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, numero 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria"

3.9.1. - STORIA DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

L'intero complesso residenziale di cui il LOTTO UNICO è una porzione, risulta essere stato realizzato in forza di LICENZA DI COSTRUZIONE presentata a nome COOPERATIVA BELLAVISTA il 20 febbraio 1971 con protocollo 4.251 (busta



166/71) per "costruire due nuovi edifici per civile abitazione in Prato - località Galcetello - ricadente nel piano di zona", rilasciata il 3 febbraio 1972 e ritirata in pari data. (cfr. vedasi allegato lettera "Q")

Lo stesso è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi

successivi:

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA ai sensi dell'articolo 31 della Legge 47/85 (Condono edilizio) presentata a nome COOPERATIVA BELLAVISTA il 27 marzo 1986 con protocollo 19.497 (numero d'ordine 7.860/1), rilasciata il giorno 11 ottobre 1994 e ritirata il 9 novembre 1994 (cfr. vedasi allegato lettera "R");

- DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA' EDILIZIA ai sensi della Legge 241/90 e Legge 493/93 presentata a nome XXX XXXXXX il 19 agosto 1999 con protocollo 56.924 (busta 2054/99), per la quale non è stata depositato il certificato di collaudo finale (cfr. vedasi allegato lettera "S").

Il LOTTO UNICO non è dotato della certificazione di agibilità.

**3.9.2. - STATO LEGITTIMO (ARTICOLO 9 BIS
COMMA 1- BIS TESTO UNICO EDILIZIA)**

Rispetto alla "catena" dei titoli edilizi sopra indicati è stato accertato che l'unità immobiliare non risulta conforme rispetto ai titoli sopra indicati nonostante le difformità qualificabili come meri adeguamenti di cantiere e/o rientranti



nelle tolleranze previste dall'articolo 34 bis del D.P.R. 380/2001 e art. 198 della L.R. 65/2014, ossia:

- a) opere interne consistenti in aperture e chiusure porte, demolizioni di tramezzature, diversa forma e collocazione di scale, formazione di nicchia alta nel guardaroba;

- b) realizzazione di tettoia tergal;
- c) ampliamento del lastrico solare al piano secondo;

- d) realizzazione di pergolato su resede frontale;

- e) realizzazione di orditura di travi in legno sul lastrico solare al piano secondo collegate orizzontalmente alle strutture adiacenti.

Le opere indicate ai punti a), b) e c) possono essere sanate con una semplice SCIA in sanatoria (articolo 209 della L.R. Toscana n. 65/2014), mentre quelle indicate ai punti d) ed e) non possono essere sanate e quindi sono da demolire.

Il costo complessivo forfettario (sanzione comunale + spese tecniche + opere di demolizione) si può indicare in Euro 10.000,00 (diecimila/00).

3.9.3. - PRECISAZIONI

Si precisa che NON sono state eseguite le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dell'area, nonché la verifica dei confini (intero fabbricato); a tal proposito si precisa che ogni eventuale azione di rettifica di confini che dovesse risultare necessaria è posta a carico dell'aggiudicatario;



- la misurazione dell'intero corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare;

- indagini geologiche e geotecniche;

- indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;

- non stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei liquami;

- non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare il funzionamento e la conformità o meno alle normative vigenti in materia;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera;

- verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica.

Il sottoscritto precisa inoltre che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate nell'immobile,

Prato li' 4 settembre 2024

Pagina numero 34

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009



pur nella precisa volontà da parte di questo ausiliare, di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alla individuazione delle indagini esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte per la natura ed i limiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo, finchè teso a sostituire l'espressione che compete per Legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e le indicazioni relativi ad adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti; manifestazioni che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti e grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle indicazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici l'indirizzo prudenziale, ciò anche al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che l'assunzione delle informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della redazione della relazione peritale.

Prato li' 4 settembre 2024

Pagina numero 35



3.10.) - DECIMO QUESITO

"Provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione"

Il LOTTO UNICO non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ma dall'esperienza del CTU si ipotizza che lo stesso sia da considerarsi altamente energivoro.

*

3.11) - UNDICESIMO QUESITO

"Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione), 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"

In relazione alla sua natura, del bene oggetto di pignoramento, si formerà UN UNICO LOTTO.

*

3.12) - DODICESIMO QUESITO

"Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indicare i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia comodamente divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipo



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'articolo 577 codice procedura civile, dall'articolo 846 codice civile e dalla Legge 3 giugno 1940 numero 1.078'

Il bene colpito dalla procedura esecutiva, formanti il LOTTO UNICO è pignorato per l'intera quota della piena proprietà.

*

3.13) - TREDICESIMO QUESITO

*"accertare se l'immobile è libero o occupato e:
- se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati dei contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'articolo 12 del D.L. 21 marzo 1978, numero 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, numero 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'articolo 2.923 comma 3, codice civile;

- 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."

Il LOTTO UNICO è occupato dall'esecutato, dal proprio coniuge Sig.ra XXXXX XXXXX nata a XXXXX il XX XXXX XXXX e dalla propria figlia XXXX XXX nata a Prato il XX XXXX XXXX (cfr. vedasi allegato lettera "T").

In particolare la parte esecutata è residente dal 30 dicembre 1975, la Sig.ra XXXXX XXXXX dal XX XXXX XXXX e la Sig.ra XXXX XXXX dalla data di nascita. (cfr. vedasi allegato lettera "U")

Il LOTTO UNICO è libero da persone e locazioni come anche risulta dalla dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Prato. (cfr. vedasi allegato lettera "V")

*



3.14) - QUATTORDICESIMO QUESITO

"Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso quali ad esempio oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.; 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)"

Non sono state rilevate trascrizioni di servitù attive o passive, ne sono stati rilevati vincoli urbanistici.

Per le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché alle problematiche urbanistico/edilizie si rimanda ai paragrafi precedenti.

*

3.15.) - QUINDICESIMO QUESITO

"Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non



opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, 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"

Per la villetta ricadente nel LOTTO UNICO, non esistono parti condominiali censite (ad eccezione dell'area ad uso giardino di mq. 920 catastali sopra evidenziata), né amministrazioni condominiali, né tabelle millesimali, né regolamenti condominiali.

*

3.16.) - SEDICESIMO QUESITO

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

Per la villetta ricadente nel LOTTO UNICO non è stato rilevato alcun diritto demaniale o uso civico.

*

3.17.) - DICIASSETTESIMO QUESITO

"Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed



operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), 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 (Cassazione 7.776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore al giorno 1 marzo 2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio)."

3.17.1) - CRITERIO DI STIMA

La valutazione che verrà effettuata e' riferita alla data della presente.

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO** con relativo **VALORE VENALE** dell'immobile.

Il **VALORE BASE D'ASTA** sarà dato dal Valore Venale



svalutato di una giusta percentuale, pari al 10%-40%, scegliendo così il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile in esame.

Sarà a discrezione del Signor Giudice diminuire il valore determinato al fine di allettarne l'acquisto od aumentarlo a secondo dell'epoca più o meno lontana della data di riferimento della presente valutazione.

Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con gl'immobili in esame.

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e la loro consistenza, si può determinare il loro valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

Sarà infine valutata l'attuale profonda contrazione generalizzata della domanda sul mercato immobiliare, dovuta in parte al ritorno negativo del recente aumento eccessivo dei valori di vendita (bolla immobiliare) ed in parte al prolungarsi della crisi economica generale anche in dipendenza dello scenario socio-politico estero, oltre alla stagnazione dei tassi di interesse di mutui e finanziamenti.

Infatti lo scenario macroeconomico è recentemente



evoluto verso una maggiore volatilità dei mercati finanziari, di cui occorre tener conto nella congiuntura immobiliare con il quale è direttamente interconnesso; di conseguenza la dinamica del mercato si è ulteriormente aperta nelle aspettative di ribasso degli investimenti immobiliari, trainando i valori degli immobili verso un notevole deprezzamento.

Infine si terrà conto dell'elevato consumo energetico dell'immobile (stimato durante il sopralluogo in base all'esperienza del perito), delle spese per la sanatoria edilizia/urbanistica, nonché delle spese di manutenzione da effettuarsi per i danni relativi all'alluvione del novembre 2023.

Per quanto riguarda le fonti utilizzate per la stima, si osserva che il C.T.U. è esperto in materia estimativa, segue l'andamento del mercato immobiliare giornalmente, assiste da 32 anni a contrattazioni per compravendite, rilevando prezzi e valori e tenendosi costantemente aggiornato.

3.17.2) - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DA ADOTTARE COME PARAMETRO COMMERCIALE

Per la determinazione delle superfici da adottare come parametro per la stima del LOTTO UNICO, ci si riferisce alla tabella precedentemente sviluppata per il calcolo delle superfici relative ai singoli ambienti, moltiplicando ciascuna superficie ottenuta con un coefficiente di riferimento in relazione alla propria destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.



PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA (mq. circa)	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq. circa)
seminterrato	prima cucina	13,87	1,00	13,87
seminterrato	taverna	29,51	1,00	29,51
seminterrato	anti servizio igienico	2,12	1,00	2,12
seminterrato	primo servizio igienico	4,65	1,00	4,65
seminterrato	lavanderia	3,84	1,00	3,84
seminterrato	centrale termica	5,49	0,60	3,29
terreno	ingresso	3,97	1,00	3,97
terreno	corridoio	9,00	1,00	9,00
terreno	autorimessa	22,07	0,60	13,24
terreno	resede frontale	66,92	0,25	16,73
terreno	tettoia tergale	8,81	0,40	3,52
terreno	resede tergale	85,96	0,20	17,19
terreno ammezzato	vano scala	9,13	1,00	9,13
terreno ammezzato	sala pranzo	13,70	1,00	13,70
terreno ammezzato	seconda Cucina	6,55	1,00	6,55
terreno ammezzato	prima camera matrimoniale	25,63	1,00	25,63
terreno ammezzato	terrazzo tergale	4,29	0,60	2,57
primo	corridoio	3,92	1,00	3,92
primo	secondo servizio igienico	7,63	1,00	7,63
primo	studio	18,62	1,00	18,62
primo	veranda chiusa	4,69	1,00	4,69
primo ammezzato	seconda camera matrimoniale	20,98	1,00	20,98
primo ammezzato	terrazzo tergale	7,83	0,60	4,69
primo ammezzato	terzo servizio igienico	5,33	1,00	5,33
primo ammezzato	camera singola	11,45	1,00	11,45



primo ammezzato	terrazza frontale	12,72	0,60	7,63
secondo	corridoio	1,46	1,00	1,46
secondo	guardaroba	11,86	1,00	11,86
secondo	lastrico solare	22,45	0,60	13,47
Totale				290,24
Che si arrotonda a				290,00

La superficie commerciale del LOTTO UNICO, che sarà successivamente utilizzata per la relativa stima, è pari a mq. 290,00 (duecentonovanta/00) per arrotondamento.

3.17.3) - STIMA DEL LOTTO UNICO

- Parametro usato : Superficie commerciale
- Consistenza : 290,00 mq.
(per arrotondamento)
- Costo unitario medio : Euro 2.068,96 al mq
(compresa l'incidenza del giardino a comune)

VALORE VENALE LOTTO UNICO

290,00 mq x Euro/mq 2.068,96 : Euro 600.000,00

VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNICO

: Euro 600.000,00 x 0,75 = Euro 450.000,00

Si precisa che l'abbattimento del valore venale pari al 25% è stato calcolato in base allo stato d'uso e manutenzione pari al 10%, alla garanzia per eventuali vizi occulti pari al 10% e per imprevisti pari al 5%.

3.17.4) - IL VALORE VENALE DEL LOTTO UNICO

consistente nell'intera quota della piena proprietà di villetta a

Prato li' 4 settembre 2024

Pagina numero 45



schiera unifamiliare ad uso civile abitazione, avente caratteristiche tipologiche del tipo "terra-tetto", formata da piani sfalzati (collegati da scala interna) e posta ai piani seminterrato, terreno, terreno rialzato, primo, primo rialzato e secondo, con resede esclusivo frontale e tergale, sito nel Comune di Prato, località Galcetello, via Sante Pisani numeri civici 44 e 44/A e facente parte di un più vasto complesso residenziale, è stato determinato in Euro 600.000,00 (seicentomila/00).

3.17.5) - IL VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO

UNICO consistente nell'intera quota della piena proprietà di villetta a schiera unifamiliare ad uso civile abitazione, avente caratteristiche tipologiche del tipo "terra-tetto", formata da piani sfalzati (collegati da scala interna) e posta ai piani seminterrato, terreno, terreno rialzato, primo, primo rialzato e secondo, con resede esclusivo frontale e tergale, sito nel Comune di Prato, località Galcetello, via Sante Pisani numeri civici 44 e 44/A e facente parte di un più vasto complesso residenziale, è stato determinato in Euro 450.000,00 (quattrocentocinquanta mila/00).

*



3.18) - PRESCRIZIONI FINALI

**L'IMMOBILE SARA' MESSO ALL'ASTA O ALIENATO
NELLO STATO DI FATTO ATTUALE, COSI' COME
PERVENUTO E POSSEDUTO DAL SIG. XXXX XXXXXX
NATO A XXXXX (XX) IL XX XXXXX XXXX CON TUTTE LE
SERVITU' E DIPENDENZE EVENTUALMENTE ESISTENTI.**

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Geom. Lencioni Giovanni



ALLEGATI :

A) - ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO;

B)- ATTO DI ASSEGNAZIONE NOTAIO SORDI DEL 16 LUGLIO 1993;

C) - AGGIORNAMENTO VISURE IPOTECARIE AL 13 AGOSTO 2024;

D) - VISURE CATASTALI;

E) - PLANIMETRIE CATASTALI;

F) - ELABORATO PLANIMETRICO;

G) - VISURA CATASTO FABBRICATI BCNC DELL'INTERO COMPLESSO;

H)- VISURA CATASTO FABBRICATI BCNC DELL'INTERO COMPLESSO;

I) - ESTRATTO DI MAPPA AL CATASTO TERRENI;

L)- COMUNICAZIONE RACCOMANDATA PER L'ACCESSO ALL'IMMOBILE;

M) - ESITO DELLA SPEDIZIONE RACCOMANDATA POSTALE;

N) - VERBALI DEI SOPRALLUOGHI;

O) - SERVIZIO FOTOGRAFICO;

P) - ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI PRATO;

Q) - LICENZA EDILIZIA PG 4.251/1971;

R) - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PG 19.497/1986;





S) - D.I.A.E. PG 56.924/1999;

T) - CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA;

U) - CERTIFICATI STORICI DI RESIDENZA;

V) - DICHIARAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

