

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare n. 27/2024

contro:

Sig. XXXXXXXXXXXXX

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro

Ud. 05.11.2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Enrico Capanna

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA

Prato 25 ottobre 2024



Indice generale

PREMESSA	4
SVOLGIMENTO DELL' INCARICO	8
1° QUESITO	8
2° QUESITO	9
3° QUESITO	10
Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili (All.6):	10
Elenco delle trascrizioni di pignoramenti (All.6):	10
4° QUESITO	11
5° QUESITO	12
6° QUESITO	13
<i>TIPOLOGIA IMMOBILI</i>	15
<i>Condizioni di conservazione degli immobili:</i>	16
<i>Ubicazione e caratteristiche della zona:</i>	17
7° QUESITO	17
8° QUESITO	18
9° QUESITO	19
10° QUESITO	20
11° QUESITO	20
12° QUESITO	20
14° QUESITO	21
Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili (All.6):	22
Elenco delle trascrizioni di pignoramenti (All.6):	22
15° QUESITO	22
16° QUESITO	23
17° QUESITO	23
CONCLUSIONI	26
ALLEGATI:	27
1) planimetria di rilievo immobili;	27
2) visure catastali;	27
3) planimetrie catastali;	27
4) documentazione fotografica;	27



5) atti abilitativi ed atti di sanatoria;	27
6) visura conservatoria Registri;	27
7) atti di provenienza;	27
8) notifica sopralluogo e notifica accesso forzoso;	27
9) verbale di accesso all'immobile;	27
10) attestazioni di consegna bozza perizia ai creditori e debitori;	27
11) Richiesta Oneri condominiali	27
12) Richiesta visura Agenzia Entrate contratti locazione	27
13) certificato residenza, famiglia ecc	27
14) APE	27



PREMESSA

La sottoscritta in data **11 maggio 2024** depositava telematicamente la dichiarazione di accettazione dell'incarico, ricevuto in data **11 maggio 2024** dal GE del Tribunale di Prato, in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

1. verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante 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 del bene 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 delle trascrizioni e pregiudizievoli, ipoteche e pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiaratorie 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, dove 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 censuali che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 numero 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, 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 nel pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati del pignoramento, pur non corrispondendo a quelle 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) e 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 di 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 una 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 brevi a richiesta al giudice dell'esecuzione, moderando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere di aggiornamenti/accatastamenti;
8. Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

9. Indicare la 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;
10. provvedere a verificare l'esistenza dell'APE 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; l'Esperto dovrà allegare, 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 risultano 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 cc.;
 - 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 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. 10) ove 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 e quelli che saranno invece cancellati (atti di asservimento urbanistico; cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso quali ad esempio oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, eccetera; domande giudiziali indicando se la causa è ancora in corso) o regolarizzati dalla procedura (diffonibilità 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, in particolare, indicando altresì, l'informazione 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 cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene 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 il 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 tale 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 eliminabile nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibile alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cassazione numero 7776/2016) ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore al 1/3/2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio)

Modalità operative:

- a. collaborare con il custode nello svolgimento del suo incarico;
- b. riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti (Con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso con sotto sospensione della liquidazione del compenso nel completamento degli incarichi). Non è necessario riportare il contenuto integrale del quesito mentre è opportuno redigere un sommario iniziale un indice con indicazione delle pagine in cui sono collocate le risposte ai singoli quesiti utilizzando ove possibile collegamenti ipertestuali;
- c. inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- d. depositare in pct, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;
- e. allegare alla relazione
 - documentazione fotografica a colori dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
 - planimetria del bene;
 - visura catastale e ipotecaria attuale;
 - copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;
 - copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione;
 - copia del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
 - copia atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultravventennale;
 - certificato storico di residenza, certificato di stato civile ed eventuale estratto per riassunto dell'atto di matrimonio eventuali visure camerali;
 - ricevute comunicazioni;nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- f. redigere (su apposito file da depositare in pct), adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;
- g. Depositare contestualmente alla relazione agli allegati alla scheda fascicolo istanza di liquidazione del proprio compenso redatto ai sensi del protocollo d'Intesa tra Tribunale di Prato e ordine dei collegi professionali riguardanti la liquidazione degli onorari spettanti agli esperti estimatori e nuove modalità operative di gestione delle attività peritali sottoscritto in data 20/06/2019;



- h. intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;



SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

1° QUESITO

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;

In riferimento alla Procedura esecutiva **R.G.E. n. 27/2024** del Tribunale di Prato, a carico del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Cortona (AR) il 04/05/1964 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX), relativamente ad un appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato condominiale su due piani fuori terra e con ingressi sia dal civico n.1 (scala A) che dal civico n.17 (scala B) di via Enrico Fermi, posto in zona periferica sud-est, in località Le Badie nel Comune di Prato, e più precisamente:



Fig. 1 Veduta facciata principale del fabbricato residenziale in via Enrico fermi n.1

appartamento di tipo economico (A/3): con ingresso sia dal numero civico n.1 che dal n.17 di via Enrico Fermi. I due numeri civici sono situati rispettivamente sui pianerottoli di sbarco delle rampe di scale esterne, poste sulle testate del fabbricato, il n.1 sul pianerottolo situato a sinistra del fabbricato ed il n.17 sul pianerottolo situato a destra della facciata principale (Fig.1). L'appartamento, per chi lo osserva dal piazzale antistante, è collocato nella zona centrale del fabbricato che presenta andamento curvilineo, ed è individuato dall'interno n.6/B. L'appartamento è composto da: un monolocale, suddiviso in locale di ingresso con cucina in nicchia, zona notte e da un bagno con disimpegno.

Gli immobili in titolarità di LEMMO Giorgio, presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Prato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato, sono rappresentati al **Foglio 83** con i seguenti dati (All.2):

- per la **quota di 1/1**:

- **Abitazione di tipo economico**: particella **876**, subalterno **42**, categoria **A/3**, classe **3**, vani **2,5**, superficie catastale mq.**52**, Totale escluso aree scoperte **52 mq**, rendita Euro **225,95**, via Enrico Fermi n.1-17, piano 1;

La sottoscritta CTU in primo luogo ha proceduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.: Certificato notarile, sostitutivo del Certificato Ipocatastale, redatto dal Dott. Francesco CASARINI in Anzola dell'Emilia alla data del 15.04.2024 da cui risultano le stesse formalità presenti nella visura ipotecaria effettuata dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei Registri di Prato in data **25/07/2024** (All.6)

2° 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 del bene 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);

La sottoscritta, in data 20 maggio 2024, provvedeva ad acquisire Certificato di Residenza, di stato di famiglia, di stato libero del debitore (All.13), visto che non risultava agli atti e lo trasmetteva via mail, così come precedentemente richiesto dallo stesso.

Provenienza:

Al sig. XXXXXXXXXXXXXXX il seguente bene, oggetto di pignoramento, individuato presso l'Agenzia del Territorio di Prato, sezione Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti dati catastali (All.2):

- **Abitazione di tipo economico**: particella **876**, subalterno **42**, categoria **A/3**, classe **3**, vani **2,5**, superficie catastale mq.**52**, Totale escluso aree scoperte **52 mq**, rendita Euro **225,95**, via Enrico Fermi n.1-17, piano 1;

è pervenuto, per la piena proprietà, tramite:

Atto di Compravendita autenticato nella firma del Notaio Enrico LANZA in Prato del 27/05/2009

Rep./Racc n. 23.274/11.186 per acquisto dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato il **28/05/2009 Reg.Part 5779** (All.7.1);

Al predetto sig. XXXXXXXXXXXXXXXX l'immobile era pervenuto, per la piena proprietà, tramite:

Atto di Compravendita autenticato nella firma del Notaio Enrico LANZA in Prato del 22/12/2000 Rep./Racc n. 7107/2024 per acquisto da XXXXXXXXXXXXXXXX con sede Vaiano e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato il **28/12/2000 Reg.Part/Gen. 7625/13837** (All.7.2 Atto ultraventennale).

3° QUESITO

Acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni delle trascrizioni e pregiudizievoli, ipoteche e pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarazione 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, dove 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;

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili (All.6):

tipo: **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo**

iscritta in data: **22 dicembre 2010**

a favore di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA**

al numero particolare: **2885**

al numero di registro generale: **13309**

a garanzia di un credito totale in conto capitale di: **76.419,21 Euro**

debitori: XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 dell'appartamento

tipo: **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace del 30.06.216**

iscritta in data: **2 novembre 2020**

a favore di: **Condominio La Piazzetta in Prato**

al numero particolare: **2142**

al numero di registro generale: **11577**

a garanzia di un credito totale in conto capitale di: **2.661,44 Euro**

debitori: XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 dell'appartamento

Elenco delle trascrizioni di pignoramenti (All.6):

Trascrizione di pignoramento (All.6.1):

iscritta in data: **4 aprile 2024**

a favore di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA**

al numero particolare: **2499**

al numero di registro generale: **3481**

debitore: XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 dell'appartamento

4° QUESITO

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

Gli immobili in titolarità di XXXXXXXXXXXXXXX, presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Prato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato, sono rappresentati al **Foglio 83** con i seguenti dati (All.2):

- per la **quota di 1/1**:

- **Appartamento**: particella **876**, subalterno **42**, categoria **A/3**, classe **3**, vani **2,5**, superficie catastale mq.**52**, Totale escluso aree scoperte **52 mq**, rendita Euro **225,95**, via Enrico Fermi 1-17, piano 1 (All.2);

Confini: proprietà XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXX, parti condominiali salvo se altri e diversi confini

5° 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 nel pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati del pignoramento, pur non corrispondendo a quelle attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati riportati nella Trascrizione del Pignoramento, effettuato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato in data **04/04/2024** con **Reg Part. 2499**, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA, individuano presso il N.C.E.U del Comune di Prato i seguenti beni:

- per la **quota di 1/1**:

- **Appartamento di tipo economico**: Fg. **83**, particella **876**, subalterno **42**, categoria **A/3**, consistenza **2,5 vani**, Via Enrico Fermi n.1-17

Tali dati identificano catastalmente in maniera corretta l'immobile oggetto di perizia.

6° QUESITO

Previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e 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 di 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 una copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;

Il sopralluogo sul posto si è svolto in data 13 giugno 2024 alle ore 15.00, così come concordato telefonicamente con il debitore, a seguito della notifica inviata dalla sottoscritta a mezzo raccomandata R.A. n. 15438217598-7 del 23 maggio 2024 (All.8) con la quale si comunicava che l'accesso sarebbe avvenuto in data 7 giugno 2024 alle ore 14.30. Il sopralluogo (All.9 Verbale di accesso) avveniva alla presenza dell'ISVEG, in qualità di Custode giudiziario incaricato dal Giudice delle Esecuzioni, del debitore e in quell'occasione la sottoscritta provvedeva ad effettuare il rilievo metrico e le riprese fotografiche dell'appartamento (All.4).

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato in un fabbricato condominiale a forma di settore circolare su due piani fuori terra, facente parte di un più ampio complesso edilizio, costituito anche da altri quattro edifici in linea destinati ad abitazioni su sei piani, disposti a raggiera intorno ad esso situato in zona periferica Sud a Prato, in località Le Badie .

Più precisamente si tratta di:

appartamento di tipo economico (A/3) con accesso dal numero civico 1 e dal numero civico 17 di via Enrico Fermi, posto al primo ed ultimo piano (secondo fuori terra) del corpo di fabbrica a forma di settore circolare, collocato in posizione centrale e con affaccio sul piazzale interno (Fig.1). All'appartamento si accede tramite la porta individuata dall'interno n.6/B, la quinta sulla destra per chi percorre il corridoio centrale di distribuzione, con ingresso dal civico n.1 di via Fermi, collocato sul pianerottolo del primo piano del fabbricato, cui si accede tramite la scala esterna collocata sulla sinistra del fabbricato per chi lo osserva dall'antistante piazzale. L'appartamento è composto da: un monolocale, suddiviso in zona giorno con cucina in nicchia, zona notte e da un bagno con disimpegno.

- millesimi di proprietà a competenza generali: 15,19/1000 (All.11.2)

Il tutto per una superficie commerciale di mq. 57,00 così calcolati:

- abitazione mq. 57 pari a 1 = mq. 57,00;

Di seguito si riportano le superfici utili dei singoli locali, lo stato di conservazione e l'esposizione degli stessi:

Destinazione d'uso	Sup. netta	Sup. lorda-commerciale	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	Stato conservazione
Monolocale	48,25				nord	mediocre
Bagno	4,10				interno	mediocre
TOTALE	52,35	57,05	1,00	57		
TOT.SUP. COMM.				57		



TIPOLOGIA IMMOBILI

L'appartamento oggetto di perizia è situato al primo piano di un fabbricato che presenta attività commerciali al piano terreno e che si affaccia su un piazzale interno destinato a parcheggio (Fig.2). Il fabbricato fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito anche da altri quattro palazzi di sei piani disposti a raggiera, che si attestano sul fronte tergale dello stesso fabbricato che ha la forma di un settore di corona circolare. Tale complesso edilizio è stato realizzato alla fine degli anni '70 e questo corpo di fabbrica, denominato la *Piazzetta*, in quanto circonda lo spazio aperto attualmente adibito a parcheggio, originariamente presentava attività direzionali al primo piano. Nel fabbricato, nei primi anni del 2000, sono state realizzate opere di ristrutturazione edilizia, che hanno previsto il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari presenti in esso, da uffici ad abitazioni. Tramite questi interventi è stata anche ricavata l'attuale unità abitativa, derivata dal cambio di destinazione d'uso dell'originaria unità, destinata ad ufficio. Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, facciate intonacate e copertura piana.



Fig. 2 Fabbricato la Piazzetta: Individuazione appartamento

Il fabbricato, a forma di settore di corona circolare, è dotato di due rampe di scale esterne in struttura metallica prive di copertura che si sviluppano lungo le facciate laterali (All.4 Foto n.1-2-3) e tramite le quali si sbarca sui pianerottoli del primo piano. Sui pianerottoli del primo piano si accede direttamente,

tramite i portoni di ingresso individuati dai civici n.1 (All.4 Foto n.4) e n.17 di via E. Fermi (All.4 Foto n.1-2-3), ad un corridoio centrale ad uso condominiale, che distribuisce le varie unità immobiliari. Internamente il corridoio condominiale si presenta in pessime condizioni di conservazione, dovute a diffuse infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura (All.4 foto n.5-6).

All'appartamento oggetto di perizia, individuato dall'interno 6/B, si accede dalla quinta porta situata sulla destra del corridoio condominiale, se si accede dal civico n.1 di via E. Fermi.

Si accede direttamente in un ampio vano di ingresso (All.4 foto n.8-9) di circa 28 mq, dotato di cucina in nicchia (All.4 foto n.10) e su cui si apre la porta di accesso al bagno. Un'ampia apertura (All.4 foto n.10) collega il vano di ingresso ad un vano utilizzato come zona notte di circa 22 mq (All.4 foto n.12-13), che risulta finestrato su tutta la parete nord. L'ampia finestratura in alluminio a doppi vetri è costituita da 5 elementi vetrati, di cui solo due sono apribili ed utili alla ventilazione dell'appartamento, che attualmente si presenta insufficiente rispetto ai requisiti igienico sanitari previsti dall'art.64 del Regolamento Edilizio comunale. Il vano di ingresso non è dotato di finestre, tuttavia presenta un lucernario a soffitto fisso, che probabilmente originariamente era apribile. Il bagno è dotato di disimpegno in cui sono collocati il box doccia ed il lavandino, ma è privo della porta nel vano porta di collegamento con il wc (All.4 foto n.14-15).

L'appartamento non è dotato di ventilazione trasversale e presenta esclusivamente esposizione nord.

L'immobile presenta le seguenti finiture: pavimenti sono in gres 40x40, i rivestimenti nel bagno e nel cucinotto sono in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e non sono dotati di sistema di oscuramento, le porte interne sono in legno tamburato e la porta di ingresso è blindata (All.4 foto n.6).

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a metano e la caldaia del tipo Immergas collocata in un pensile del cucinotto. Il debitore ha riferito alla sottoscritta che la caldaia è di proprietà dell'attuale inquilina, che l'ha messa in opera nel 2023. L'altezza interna dei vani è di circa 3.05 m.

Condizioni di conservazione degli immobili:

Alla data del 13 giugno 2024, in cui è stato effettuato il sopralluogo, si è potuto accertare che **l'intero fabbricato condominiale è in pessime condizioni di conservazione** (Fig.2): il corridoio interno condominiale, che distribuisce tutti gli appartamenti al primo piano, presenta infiltrazioni provenienti dal soffitto per quasi tutto il suo sviluppo (All.4 Foto n.5-6-7), le facciate sono in cattive condizioni di conservazione con distacchi di intonaco e di tinteggiature (All.4 Foto n.18), le scale condominiali esterne in struttura metallica presentano ampi fenomeni di degrado dovuti alla presenza di ruggine con intere

porzioni di pavimentazione in linoleum distaccate (All.4 Foto n.18-19). Nel fabbricato è anche presente un ascensore in disuso.

Per quanto riguarda l'appartamento si è potuto accertare che anch'esso si presenta in **cattive condizioni di conservazione**, dovute alla diffusa presenza di condensa e di pregresse infiltrazioni presenti sul soffitto provenienti dalla copertura (All.4 foto n.17) situazione sicuramente peggiorata dal fatto che la ventilazione trasversale è del tutto assente e che la superficie areante è insufficiente.

Ubicazione e caratteristiche della zona:

Il fabbricato è situato in località Le Badie in Via Enrico Fermi che è una strada a traffico medio con parcheggi sufficienti. Nelle sue vicinanze vi è discreta presenza di verde. Inoltre la zona è discretamente collegata con le strade a scorrimento veloce: la declassata *Viale Leonardo da Vinci* è a circa 2 km di distanza, mentre il casello autostradale Prato Ovest è a circa 4 km.

7° 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 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 brevi a richiesta al giudice dell'esecuzione, moderando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere di aggiornamenti/accatastamenti)

La planimetria catastale agli atti (All.3 Planimetria catastale) è planimetricamente conforme allo stato dei luoghi (All.1 Planimetria di rilievo), a meno di lievissime difformità che non ne inficiano la rendita catastale.

8° QUESITO

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile in riferimento agli strumenti urbanistici vigenti ricade in area:



Fig.4 Estratto Piano Operativo: usi e modalità d'intervento

Zona omogenea: **B**

Zona: **Utoe N° 6**

Disciplina dei suoli: **Urbano**

Uso e modalità di intervento : **TR.4 – Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale** (N.T.A. Art. 75)

9° QUESITO

Indicare la 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;

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, si dà atto che l'immobile oggetto di perizia è posto nel Comune di Prato, in via Enrico Fermi n.1, e fa parte di più ampio fabbricato condominiale, attualmente a destinazione residenziale che risulta legittimato dai seguenti atti abilitativi:

- in data **17 maggio 1977** veniva rilasciata dal Comune di Prato alla Soc. Immobiliare XXXXXXXXXXXX la **Concessione Edilizia PG 6.665 (Busta 311/74)** in seguito a presentazione di domanda del 29/03/1974 per costruzione di un complesso edilizio destinato ad abitazioni, negozi e uffici, costituito da cinque edifici, di cui quattro edifici in linea destinati ad abitazioni su sei piani, disposti a raggiera intorno ad un quinto edificio, a forma di settore circolare su due piani, destinato ad uffici e negozi, ricadenti nella lottizzazione autorizzata (All.5.1);
- in data **4 dicembre 1984** veniva rilasciata dal Comune di Prato alla XXXXXXXXXXXX la **Concessione Edilizia in Sanatoria per variante in corso d'opera e voltura PG 19.212 (Busta 592/80)** in seguito a presentazione di domanda del 2/08/1980 per sanatoria dei lavori eseguiti in difformità dalla Concessione Edilizia PG 6665 del 1974 (All.5.1);
- in data **11 novembre 1999** veniva depositata presso il Comune di Prato **Denuncia di Inizio Attività PG 72594 (Busta 2527/1999)** per cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale con opere (All.5.2); successivamente veniva depositata Variante Finale ai sensi dell'art.39 ex L.52/1999 con PG **2077** in data 11.01.2001 (All.5.2).

Dal confronto degli elaborati di progetto legittimati (All.5.2) con quanto accertato durante il sopralluogo del 13/06/2024 risulta che lo stato dei luoghi (All.1) è conforme planimetricamente allo stato legittimato a meno

di lievissime difformità. Non è stato possibile reperire l'abitabilità dell'immobile, ma a questo proposito si precisa che l'ampia finestratura in alluminio dell'appartamento è costituita da 5 elementi vetrati di cui solo due sono apribili ed utili alla ventilazione dell'appartamento, che attualmente si presenta insufficiente rispetto ai requisiti igienico sanitari previsti dall'art.64 del Regolamento Edilizio comunale. Pertanto **sarebbe necessario**, ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità dell'immobile, **rendere tutte le finestre apribili, compreso il lucernario a soffitto** per consentire una regolare areazione dell'appartamento.

10° QUESITO

provvedere a verificare l'esistenza dell'APE dandone atto nella relazione;

Si provvede ad allegare l'Attestato di Prestazione Energetica, consegnato dal debitore (All.14).

11° 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; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'immobile è vendibile esclusivamente in un unico lotto

12° 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 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;

L'appartamento è pignorato per la quota dell'intero.



13° 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 risultano 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 cc.;

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 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.10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

La sottoscritta inoltrava in data 17 maggio 2024 una mail pec all'Agenzia delle Entrate per richiedere un controllo sullo stato di occupazione, successivamente in data 30 maggio 2024, non avendo ancora ricevuto una risposta, sollecitava un riscontro con una nuova mail pec (All.12.1). In data 05/06/2024 perveniva risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate che evidenziava che l'immobile era oggetto di un contratto di locazione Registrato al n.7735 mod.3T in data 20.11.2017, con decorrenza dal 13.11.2017, per immobile libero da mobilio stipulato dal debitore con la sig.ra XXXXXXXXXXXX (c.f XXXXXXXXXXXX) del tipo 4+4 in regime di cedolare secca per un importo del canone annuo pari ad euro 3.600,00, cioè 300,00 euro mensili, da pagarsi entro il 15 di ogni mese, pertanto **trattasi di contratto opponibile alla procedura**, in quanto registrato prima della trascrizione del pignoramento del 04.04.2024 al RP 2499. **La data di scadenza del contratto è il 12.11.2025.**

14° 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 e quelli che saranno invece cancellati (atti di asservimento urbanistico; cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso quali ad esempio oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, eccetera; domande giudiziali indicando se la causa è ancora in corso) 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;

I vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono:

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili (All.6):

tipo: **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo**
iscritta in data: **22 dicembre 2010**
a favore di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA**
al numero particolare: **2885**
al numero di registro generale: **13309**
a garanzia di un credito totale in conto capitale di: **76.419,21 Euro**
debitori: XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 dell'appartamento

tipo: **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace del 30.06.216**
iscritta in data: **2 novembre 2020**
a favore di: **Condominio La Piazzetta in Prato**
al numero particolare: **2142**
al numero di registro generale: **11577**
a garanzia di un credito totale in conto capitale di: **2.661,44 Euro**
debitori: XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 dell'appartamento

Elenco delle trascrizioni di pignoramenti (All.6):

Trascrizione di pignoramento (All.6.1):
iscritta in data: **4 aprile 2024**
a favore di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA**
al numero particolare: **2499**
al numero di registro generale: **3481**
debitore: XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 dell'appartamento

15° 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, in particolare, indicando altresì, l'informazione 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;

In data 31 luglio 2024 la sottoscritta CTU ha richiesto via mail all'Amministratore XXXXXXXXXXXX del Condominio via E. Fermi n.1 informazioni in merito all'ammontare delle spese condominiali ordinarie e straordinarie relative alle unità immobiliari oggetto di perizia e all'eventuale esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, di diritti demaniali o usi civici (All.11.1).

L'Amministratore del Condominio in data 19/09/2024 ha evidenziato alla sottoscritta che è stato deliberato ad oggi dall'Assemblea di condominio **il rifacimento della copertura del fabbricato** con affidamento di incarico per la definizione del capitolato e delle opere da eseguirsi (All.11.2) e che c'è un **procedimento legale in corso**.

L'Amministratore ha inoltre trasmesso la situazione contabile a quella data, dalla quale emerge che: alla data del 15.02.2024 risultava un debito di euro 8.773,31; che l'ammontare delle spese fisse annuali a carico dell'unità immobiliare è pari a circa € 255,00, suddiviso in sei rate da euro 42,50 cadauna; che l'importo totale delle rate di **manutenzione ordinaria** da versare relative ai due ultimi anni è pari ad € 510,00, oltre ad alcune spese di **manutenzione straordinaria** pari ad euro 163,40, per un **totale di € 673,40** (mail vedi All.11.2).

16° QUESITO

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

Non sono è stata rilevata la presenza di diritti demaniali o usi civici.

17° QUESITO

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene 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 il 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 tale 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 eliminabile nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibile alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cassazione numero 7776/2016) ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore al 1/3/2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio)

L'immobile è stato valutato **con il metodo detto per comparazione** consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie e di cui è già stata definita la libera contrattazione.

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie in metri quadri calcolata ai sensi dell'All.C al Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene. Il valore più probabile è il più frequente nel campione dei prezzi assunto a riferimento di stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata tramite operatori del mercato, inoltre si sono consultate pubblicazioni su quotidiani locali recenti e altre fonti informative indirette quali *l'Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle finanze – Dipartimento*

del territorio II semestre 2023 – GEOPOI che fornisce a Prato, nella zona OMI D1 – Zona periferica Sud-Est Grignano-Le Badie ecc.. come valori meramente indicativi per la tipologia *Abitazioni di Economiche* con uno stato conservativo normale, un valore di mercato individuato nella fascia da €/mq 1.350,00 a €/mq 1.750,00. Da una ricerca effettuata tramite operatori del mercato immobiliare e tramite siti di vendita online (Immobiliare.it, Idealista ecc) si è potuto accertare che la fascia di prezzo per un appartamento di analoga tipologia ma con stato di conservazione normale, il valore in quella zona si attesta sui €/mq 1.350,00 – 1.500,00,00.

Pertanto, in considerazione delle precedenti rilevazioni sui prezzi di mercato, dell'attuale situazione del mercato immobiliare e del fatto che l'immobile presenta le seguenti caratteristiche che ne inficiano il valore, quali:

- lo **stato di manutenzione del fabbricato condominiale è pessimo**;
- **l'appartamento è in cattive condizioni di conservazione**: le finiture sono scadenti, gli impianti non sono a norma, la finestratura non consente una sufficiente areazione e vi è discreta presenza di condensa sulle murature con ammaloramento degli intonaci e delle tinteggiature;
- l'immobile si affaccia esclusivamente solo verso nord e non è dotato di ventilazione trasversale;
- l'appartamento non è dotato di terrazze esterne ed ha un unico bagno;
- distributivamente l'appartamento è un monolocale che presenta zone scarsamente illuminate ed areate;
- l'immobile è attualmente occupato;

In conclusione, viste le precedenti rilevazioni sui prezzi di mercato, le **caratteristiche** che rendono l'immobile **appetibile**, quali: la vicinanza all'ingresso dell'autostrada A11, e le **caratteristiche** che lo rendono **poco appetibile** quali: il pessimo stato di conservazione del fabbricato condominiale, lo stato di conservazione mediocre dell'appartamento, dovuto sia ad infiltrazioni diffuse provenienti dalla copertura del piano superiore che alla scarsa qualità delle finiture interne, degli infissi e l'assenza di ventilazione trasversale. Tutto ciò premesso, la sottoscritta CTU ha effettuato la stima partendo dal valore medio di 1.400,00 €/mq per un appartamento economico in condizioni di conservazioni normali, cui ha detratto un 20 % dovuto al pessimo stato di manutenzione in cui versa il fabbricato condominiale nel suo complesso, l'ulteriore costo dovuto alle condizioni di conservazione dell'appartamento stimato in 250 €/mq, che comprende anche il ripristino dell'apribilità delle finestre e del lucernario, e gli oneri condominiali conteggiati negli ultimi due anni. Per quanto riguarda lo stato di occupazione il contratto di locazione è in scadenza alla fine del 2025 pertanto non è stata prevista alcuna decurtazione.

Valore dell'immobile:

LOTTO UNICO

Descrizione: appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato condominiale su due piani fuori terra e con ingressi sia dal civico n.1 (scala A) che dal civico n.17 (scala B) di via Enrico Fermi, posto in zona periferica sud-est, in località Le Badie nel Comune di Prato, e più precisamente

Appartamento di tipo economico, posto al primo piano ed ultimo piano con ingresso dall'interno 6/B, costituito da un unico locale composto da ingresso con angolo cottura, zona letto e bagno.

Diritti: sig. XXXXXXXXXXXX (debitore) per la quota di 1/1

Dati catastali: Presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Prato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato gli immobili risultano identificati con i seguenti dati (All.2):
per la **quota di 1/1**:

- Appartamento: Foglio **83**, particella **876**, subalterno **42**, categoria **A/3**, classe **3**, vani **2,5**, superficie catastale mq.**52**, Totale escluso aree scoperte **52 mq**, rendita Euro **225,95**, via Enrico Fermi 1-17, piano 1

Superficie commerciale: **57,00 mq**

UNICO LOTTO:

Appartamento per civile abitazione al P1 (NCEU Prato Fg.**83**, particella **876**, subalterno **42**):

Valore normale: 57,00 mq x Euro 1.400,00	=	Euro	79.800,00
Decurtazione per intervento manutenzione fabbricato condominiale 20%	=	Euro	15.960,00
Decurtazione per stato manutenzione appartamento 250,00 €/mq (52 mq)	=	Euro	13.000,00
Oneri Condominiali insoluti ultimo biennio	=	Euro	673,40
TOTALE QUOTA 1/1 dell'INTERA PROPRIETA':	=	Euro	50.166,00

PREZZO BASE (arrotondato): EURO: € 50.000,00 (euro cinquantamila/00)

CONCLUSIONI

In data 5 ottobre 2024 la sottoscritta CTU trasmetteva, a mezzo mail pec, sia al debitore che alla parte procedente (All.10) la propria bozza della perizia di stima, chiedendo di formulare eventuali osservazioni entro il termine di 15 giorni decorrenti dalla data di trasmissione della bozza. La parte procedente richiedeva alla sottoscritta di valutare la congruità dell'attuale canone di locazione e la sottoscritta riporta di seguito la propria valutazione.

Verifica congruità canone locazione

Premesso che per stabilire il giusto prezzo del canone di locazione è necessario tenere conto di alcuni parametri, quali: la **localizzazione dell'immobile**, che tiene conto del valore immobiliare del singolo quartiere; il **pregio dell'immobile** in base ai criteri di mercato (in riferimento a: infrastrutture esistenti o meno attorno all'immobile (mezzi di trasporto, giardini, scuole, ambulatori, ecc.); tipologia edilizia in base alle categorie catastali; pertinenze (se c'è un posto auto, una cantina, ecc.); stato di manutentivo; presenza spazi comuni (un cortile, una piscina condominiale, ecc.); dotazione di impianti tecnici o tecnologici (ascensore, riscaldamento autonomo telecomandato, classe energetica, aria condizionata, ecc.); presenza o meno di arredamento all'interno dell'appartamento.

Considerato quindi che l'immobile in questione, di categoria catastale A/3-appartamento economico, in riferimento ai parametri di cui sopra, si presenta in mediocri condizioni di conservazione ed è privo di ventilazione trasversale con un affaccio unico ed inadeguato, è situato in zona periferica non di pregio, è collocato in un fabbricato condominiale di scarso pregio architettonico con consistenti problematiche dovute al pessimo stato manutentivo, non è dotato di pertinenze, è privo di arredamento, è in classe energetica G, pertanto **l'appartamento presenta una fruibilità inferiore alla media**. Considerato quindi che il canone medio di locazione in quella zona per immobili di scarsa qualità varia da un minimo di 5.00 €/mq ad un massimo di 6,00 €/mq, considerata la superficie netta dell'appartamento che è pari a 52,00 mq, si ritiene che il canone di locazione mensile possa essere stimato nella cifra di: $52 \text{ mq} \times 5,50 \text{ €/mq} = 286,00 \text{ €/mese}$, **che appare congrua rispetto all'attuale canone di affitto pari a 300,00 €/mese**.

Ritenendo di aver dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed aver risposto in maniera esauriente al quesito del G.E., si augura avere così assolto il mandato affidatogli, la sottoscritta C.T.U. dichiarandosi a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Prato, 25 ottobre 2024

Il Consulente Tecnico
arch. Sandra Fimiani

Via Luigi Muzzi n.19 - 59.100 PRATO
tel/fax 0574 607534 - cell: 348 7255352 - email: sandrafimiani@libero.it

1) planimetria di rilievo immobili;

2) visure catastali;

3) planimetrie catastali;

4) documentazione fotografica;

5) atti abilitativi ed atti di sanatoria;

6) visura conservatoria Registri;

7) atti di provenienza;

8) notifica sopralluogo e notifica accesso forzoso;

9) verbale di accesso all'immobile;

10) attestazioni di consegna bozza perizia ai creditori e debitori;

11) Richiesta Oneri condominiali

12) Richiesta visura Agenzia Entrate contratti locazione

13) certificato residenza, famiglia ecc

14) APE