

OGGETTO: Esecuzione immobiliare R.G. 33/2024 Procedimento di espropriazione forzata
promosso da YODA SPV srl contro i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx

INTERVENUTI: Agenzia delle Entrate-Riscossione

GIUDICE ESECUTORE: dott.ssa STEFANIA BRUNO

C.T.U: Arch. Francesca Gabellini

Viale Montegrappa 220/G – 59100 Prato – tel. fax 0574597165 – e-mail: fragabe@gmail.com
francesca.gabellini@archiworldpec.it

CUSTODE: Isveg Prato

Nomina: 10 maggio 2024

Deposito in pct: 26 agosto 2024

Invio alle parti: 9 agosto 2024

Udienza: 5 novembre 2024 ore 10:45

Quesiti posti al c.t.u:

La sottoscritta arch. Francesca Gabellini, con studio in Prato, viale Monte grappa 220/G ha prestato giuramento, sottoscritto in data 10 maggio 2024, in qualità di C.T.U. per rispondere al quesito formulato del GE nel provvedimento di nomina del perito estimatore.

INDICE

1 Verifica della documentazione allegata all'istanza di vendita	pg.3
2 Certificati e Atti di Provenienza	pg.3
3 Visure ipotecarie aggiornate ed elenco delle trascrizioni pregiudizievoli.....	pg.4
4- Riferimenti catastali.....	pg.5
5- Identificazione dei beni pignorati	pg.5
6- Accesso e descrizione dell'immobile.....	pg.5
7- Note su variazione/aggiornamento catastale	pg.7
8- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	pg.7
9- Commerciabilità e conformità urbanistico-edilizia.....	pg.7
10- Attestato di Prestazione energetica.....	pg.7

11-12 Formazione dei lotti	pg 7
13- Verifica dello stato di occupazione.....	pg.8
14- Presenza di vincoli	pg 8
15- Vincoli o oneri di natura condominiale	pg.8
16- Diritti demaniali o usi civici.....	pg.8
17- Determinazione del valore dell'immobile.....	pg.8
- <i>Elenco allegati</i>	pg.10

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



Premessa

Io sottoscritta arch. Francesca Gabellini ho stabilito l'inizio delle operazioni peritali inizialmente per il giorno **18 giugno 2024** inviando comunicazione via pec al procedente, all'esecutato con raccomandata num 200744974022 e al custode (allegato n.1 – comunicazioni). Al momento dell'accesso era presente soltanto un familiare che ci ha chiesto di posticipare il sopralluogo nel pomeriggio, per attendere il ritorno di uno degli esecutati, sig. xxxxxxxxxxxxxxxx

Insieme al custode nominato dal Giudice ho eseguito il sopralluogo e le necessarie verifiche (rilievo metrico e documentazione fotografica) nel pomeriggio dello stesso giorno.

L'unità immobiliare risultava abitata dal sig. xxxxxxxxx e dalla sua famiglia.

Ho compiuto poi le ricerche necessarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, presso l'Ufficio del Territorio di Prato e presso l'Archivio Generale delle Pratiche edilizie del Comune di Prato, al fine di aggiornare tutti i dati all'attualità.

In data **9 agosto 2024** ho inviato la bozza di perizia al creditore procedente, all'intervenuto e agli esecutati via pec e via raccomandata, assegnando ulteriori 15 giorni per eventuali osservazioni. A seguito dell'invio della bozza il legale del sig. xxxxxxxxxxxxxx mi ha fatto pervenire copia del contratto di affitto tra le parti, che allego alla presente relazione.

1- Verifica della documentazione allegata all'istanza di vendita

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Ispezione ipotecaria attestante l'avvenuta trascrizione del pignoramento immobiliare, formalità eseguita il 4 aprile 2024 R.G.3483, RP 2500
- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998 del 4 aprile 2024 redatta dal notaio Niccolò Tiecco in Perugia;
- Estratto di mappa Prato, foglio 75, particella 953

2- Certificati e Atti di Provenienza

Sono stati acquisiti e si allegano alla presente relazione i seguenti **certificati**, consultabili all'interno dell'allegato num.2

- Certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Prato del sig. xxxxxxxxx
- Certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Prato del sig. xxxxxxxxxxxxxx
- Certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Vaiano del sig. xxxxxxxxx
- Certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Vaiano del sig. xxxxxxxxx

Nell'allegato numero 2 sono altresì presenti gli atti di provenienza dell'immobile, fino all'atto di provenienza ultraventennale

L'immobile è pervenuto ai sig.ri xxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx tramite

- Atto di Compravendita ai rogiti del notaio D'Ambra del 6 novembre 2003, repertorio n. 37878/6257, trascritto presso la Conservatoria di Prato il 14 novembre 2003 al nn.14900/8197.

Con tale atto i signori xxxxxxxx nato in Bangladesh (EE) il 30 dicembre 1977, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, e xxxxxxxxxxxnato in Bangladesh (EE) il 4 gennaio 1979, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, hanno acquistato l'immobile dai signori: xxxxxxxxxxxnato a Episcopia (PZ) il 9 maggio 1952, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxx, e xxxxxxxx nata a Sant'Agata De' Goti (BN) il 20 marzo 1960, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxx.

Detti beni sono pervenuti alla parte venditrice con atto autenticato dal notaio Stefano Balestri di Prato in data 9 aprile 1979, Repertorio n. 9082/1110, registrato a Prato il 27 aprile 1979 al n. 5117, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato il 9 maggio 1979 al n. 2514 di Registro Particolare

3- Visure ipotecarie aggiornate ed elenco delle trascrizioni pregiudizievoli

Dalla documentazione allegata agli atti e dalla ricerca storico-ipotecaria ventennale effettuata ad integrazione della certificazione notarile **alla data 25 luglio 2024** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il cespite risultava gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli (allegato n 3 ispezione ipotecaria):

- **Ipoteca Conc. Amministrativa** (*ruolo, avviso di accertamento e addebito esecutivo*), iscritta ai nn.4411/775 in data 18 aprile 2023, a seguito di atto per Agenzia Delle Entrate di Roma del 17 aprile 2023, numero di repertorio 1335/13623, Importo € 109.633,98, Importo capitale € 54.816,99,
A favore Agenzia Delle Entrate- Riscossione sede Roma, codice fiscale 13756881002, *per la quota di 1/2 del diritto di proprietà*,
contro xxxxxxxxx nato in Bangladesh (EE) il 4 gennaio 1979, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, *per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni*,
Gravante sugli immobili in oggetto

- **Ipoteca In Rinnovazione** (*Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo*), iscritta ai nn.12338/2156 in data 8 novembre 2023, *FORMALITA' DI RIFERIMENTO n.3887 del 14 novembre 2003*, a seguito di atto notarile pubblico del Notaio D'Ambra Renato di Prato del 6 novembre 2003, numero di repertorio 37877/6256, Importo totale € 330.000,00, Importo capitale € 165.000,00,
Contro: - xxxxxxxx nato in Bangladesh (EE) il 30 dicembre 1977, codice fiscale xxxxxxxx, *per la quota di 1/2 del diritto di proprietà*,

- xxxxxxxxxxx nato in Bangladesh (EE) il 4 gennaio 1979, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, *per la quota di 1/2 del diritto di proprietà*,
- xxxxxxx nato a Episcopia (PZ) il 9 maggio 1952, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxx nata a Sant'Agata De' Goti (BN) il 20 marzo 1960, codice fiscale xxxxxxxx
A favore: CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SOCIETA' PER AZIONI sede Firenze, codice fiscale 04385190485, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*,
Gravante sugli immobili in oggetto

- **Verbale di pignoramento immobili** trascrizione del 4 aprile 2024 – nn. 3483/2500 pubblico ufficiale Tribunale di Prato - unep repertorio 303 del 12 febbraio 2024
Contro: xxxxxxxx nato in Bangladesh (EE) il 4 gennaio 1979, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, *per la quota di 1/2 del diritto di proprietà*,
xxxxxxxxx nato in Bangladesh (EE) il 30 dicembre 1977, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, *per la quota di 1/2 del diritto di proprietà*
A favore: YODA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05111630264
Gravante su immobile in oggetto

4- Riferimenti catastali

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, sezione fabbricati del Comune di Prato l'immobile di cui al presente lotto unico risulta censito in conto a:

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in BANGLADESH (EE) il 30/12/1977

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

2xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in BANGLADESH (EE) il 04/01/1979

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

All'Agenzia del Territorio di Prato, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, detti beni risultano distinti nel foglio di mappa 75:

Particella 953 Subalterno 70

Rendita: euro 400,25 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani

Dati di superficie: Totale: 96 m2 Totale escluse aree scoperte b): 92 mq – Appartamento

Particella 953 Subalterno 106

Rendita: euro 123,64

Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 19 mq - Garage

con diritto alle utilità comuni considerate indivisibili per legge e regolamento

La documentazione catastale si trova nell'allegato numero 4

5- Identificazione dei beni pignorati

Il bene pignorato è un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, interno 4 del condominio posto in Prato, Via Torino 49 e un garage di circa 19 mq posto al piano seminterrato.

I dati catastali presenti nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

6- Accesso e descrizione dell'immobile

In data **18 giugno 2024** è avvenuto il sopralluogo per la verifica dell'immobile, alla presenza del Custode nominato e di uno dei due esecutati.

L'abitazione è un appartamento posto al piano secondo, interno 4, e un garage posto al piano seminterrato. Le due unità immobiliari si trovano al civico 49/A di Via Torino, località Soccorso, Comune di Prato.

Il condominio che ospita l'appartamento è in normale stato di manutenzione, è dotato di scale e di ascensore.

L'appartamento è così distribuito: dal portoncino blindato si accede ad un ampio disimpegno: sulla destra si accede alla cucina e da lì ad un piccolo terrazzo. Sullo stesso lato della cucina si trova il bagno e una delle due camere. Sul lato opposto troviamo la zona soggiorno e una camera con portafinestra per l'accesso ad un terrazzo. Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti hanno finitura a intonaco. Il bagno, finestrato, è fornito di sanitari, lavabo, vasca e rivestimento ceramico sulle pareti a tutta altezza.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo, rotolanti in PVC. Il pavimento è in marmette formato piastrella.

Ho potuto rilevare una altezza interna di 2.87 mt.

Impianti

L'impianto elettrico è del tipo interno, con pulsantiere, centralina generale, punti luce a soffitto e citofono; per quanto riguarda l'impianto termico è di tipo condominiale, collegato a termosifoni in ghisa. L'abitazione è collegata alla rete metano. Sul terrazzo tergale è presente uno scaldabagno. In una delle camere è presente uno split per il condizionamento

Quanto descritto per una superficie commerciale di **mq 100**

Superfici	Area effettiva	incidenza	Risultato
Abitazione	mq 88,8	100%	88,8 mq
Terrazzi	mq 9,2+2,6=11,8	35 %	4,13 mq
Garage	mq 19	40 %	7,6 mq
TOTALE			mq 100,5 arrotondato a 100 mq

Le condizioni generali dell'appartamento appaiono nella norma sono necessari solo interventi di ordinaria manutenzione.

Per una migliore comprensione dello stato e consistenza del bene si rimanda all'allegato n. 5, che comprende le fotografie di tutti gli ambienti.

Di seguito verrà fatto il calcolo della superficie utile (al netto delle murature) di tutti i vani del bene in descrizione.

Destinazione vano	Superficie	Altezza
Disimpegno	mq 9,7	h 287
Cucina	mq 8,5	h 287
Soggiorno	mq 17	h 287
Bagno	mq 6,5	h 287
Camera	mq 14,8	h 287
Camera	mq 17,3	h 287
Ripostiglio	mq 2,8	h 287
TOTALE generale	Mq 76,6	

Il calcolo della **superficie commerciale** risulta diverso dai mq in tabella perché, ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 Allegato C, si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze

7- Note su aggiornamento catastale

La planimetria catastale appare sostanzialmente coerente con all'esistente. Si è potuto rilevare però una modifica nella rappresentazione del bagno, che invece risulta corretta nei grafici allegati al condono (vedi allegato num 7). Tale difformità grafica dovrà essere corretta al momento del rilascio della sanatoria. Si può prevedere un importo indicativo di spese tecniche pari a euro 500, suddiviso in:

50 euro – diritti catastali

450 euro – spese tecniche

8- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale

Lo strumento urbanistico comunale inserisce l'immobile in UTOE 4c, Zona omogenea B, Paesaggi urbani TR.3

L'articolo 75 delle NTA disciplina gli interventi in TR.3, che riguarda un 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.

L'art. 75 è integralmente riportato nell'allegato num.6

9- Commerciabilità e conformità urbanistico-edilizia

Gli immobili in oggetto sono stati costruiti con regolare licenza edilizia P.G. n. 17637 rilasciata dal Comune di Prato in data 28 giugno 1963, ma non in perfetta conformità con detta licenza in quanto sono state apportate delle modifiche;

Ai sensi dell'articolo 35 della legge 47/85 è stata presentata domanda di condono edilizio presso il Comune di Prato in data 30 aprile 1986, protocollo n. 33694, numero d'ordine 14854;

Detto Condono non è stato ancora rilasciato.

Nell'allegato num 7 si riportano i grafici del Condono. Si segnala che nei grafici di condono è riportato il numero interno 5 invece che 4.

Segnalo inoltre che, benché nell'atto di provenienza siano riportati i dati del bollettino a pagamento dell'oblazione, all'interno del fascicolo del condono non ho rinvenuto il bollettino stesso. Si tratta della ricevuta num. 794, pagata in data 29 aprile 1986 presso l'Ufficio Postale di Prato Agenzia di Galciana, relativa all'intera oblazione di lire 207.900, come riportato nell'atto di provenienza.

L'abitazione e il garage sono conformi ai grafici depositati presso il Comune di Prato e l'Agenzia del Territorio, tranne per quanto riguarda la parete terminale del bagno correttamente rappresentata nei grafici allegati al condono ma non a quelli presenti in catasto. A seguito di rilascio della sanatoria occorrerà modificare anche la planimetria catastale come già descritto al punto num 7.

10- Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica

11-12- Formazione dei lotti

Si tratta di un unico lotto, l'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà

13- Verifica dello stato di occupazione

L'immobile è abitato da uno dei due esecutati, sig. xxxxxxxxx, insieme alla sua famiglia. L'Agenzia delle Entrate non ha ancora risposto alla mia domanda inviata via pec in data 13 maggio 2024, tuttavia a seguito dell'invio della bozza di relazione alle parti il legale del sig. xxxxxxxxxxxx mi ha fatto pervenire copia del contratto di affitto del 50% dell'abitazione stipulato tra i due comproprietari il 27 gennaio 2009 della durata di 4 anni, eventualmente rinnovabili. Il canone di locazione è stabilito in 4.200 euro

14- Eventuali vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

L'immobile è soggetto al pagamento del Consorzio di Bonifica Ombrone-Bisenzio

15- Vincoli o oneri di natura condominiale

L'immobile è soggetto a spese condominiali. I millesimi afferenti alla proprietà sono 9.70. All'interno dell'allegato num.9 la documentazione relativa alla situazione contabile condominiale come fornita dall'amministratore. Al momento risultano spese condominiali non saldate pari a euro 5.842,73.

16- Diritti Demaniali o usi civici

Niente da segnalare

17- Determinazione del valore

Il criterio di stima che verrà adottato sarà quello della ricerca del più probabile valore di mercato del bene, calcolato attraverso il metodo comparativo al fine di determinare il valore venale dell'immobile tenuto conto di elementi come ubicazione, tipologia, consistenza, vetustà, stato di conservazione, conformità urbanistica e disponibilità o meno del bene.

La stima sintetica o comparativa si baserà sui valori medi di mercato realizzati per beni simili, per caratteristiche e ubicazione, all'immobile in oggetto.

Il valore venale sarà determinato dall'applicazione del prezzo unitario medio alla superficie convenzionale (commerciale) lorda complessiva del bene.

Tale superficie è stata calcolata, come anticipato al punto n° 6, applicando alle superfici lorde dei singoli ambienti un coefficiente di riferimento in relazione alla destinazione dei vani stessi.

Quanto descritto per una superficie commerciale di mq. 100

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE O COMMERCIALE: 100 mq

Per la determinazione del valore medio di mercato si terranno in considerazione i valori di mercato riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, che sono risultati essere rispondenti ai valori medi di mercato così come riscontrati in libere contrattazioni commerciali.

Per **abitazioni civili**, simili al bene in oggetto in normale stato manutentivo, ubicate nella zona (codice di zona C6 dove è posto l'immobile, le quotazioni del secondo semestre 2023) variano da un minimo di 1450 €/mq. sup. lorda ad un massimo di 1800 €/mq. sup. lorda, con un valore medio di 1.625 euro/mq

-Per l'immobile in oggetto, date le normali condizioni di manutenzione, le finiture e lo stato degli impianti, tenuto delle caratteristiche e del mercato immobiliare della zona, ritengo equo adottare come riferimento per la stima un valore maggiore della media dei valori sopra riportati. L'immobile si trova in una zona molto vicina sia al centro che ai collegamenti stradali con Firenze e Pistoia, il mercato immobiliare è al momento piuttosto attivo. La presenza di un garage la rende sicuramente appetibile nella zona.

1750 €/mq. sup. lorda risulta essere il valore più probabile anche effettuando il raffronto con le attuali compravendite di immobili con caratteristiche simili nella zona in oggetto.

Il bene oggetto di stima, ovvero:

Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione e garage all'interno di condominio posto in Via Torino 49, piano secondo, interno 4 composto da: disimpegno, cucina, bagno, soggiorno, due camere, ripostiglio e due terrazzi

All'Agenzia del Territorio di Prato, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, detto bene risulta distinto nel **foglio di mappa 75 dalla particella 953 subalterno 70 (appartamento) e subalterno 106 (garage)**

Lotto unico

Il valore venale da applicare al bene in oggetto è pari a **1.750 €/mq. sup. lorda** per la superficie commerciale dell'abitazione.

Valore venale abitazione $1750 \times 100 \text{ mq} = 175.000$ euro

-Deduzione del 10% per assenza di garanzie per vizi della cosa venduta

$175.000 - 10\% = 157.500$ euro

Da tale valore, come detto al punto num.7, si detrae euro 500 come importo forfettario per aggiornamento planimetria catastale comprensivo di spese tecniche e diritti.

Valore commerciale dell'intero lotto – Prezzo Base = € 157.000 euro

(centocinquatasettemila euro)


Francesca Gabellini

Prato, 9 agosto 2024

Arch. Francesca Gabellini

 ELENCO ALLEGATI

Allegato n.1 – Comunicazioni

Allegato n.2 – Certificati e Atto di provenienza

Allegato n.3 – Ispezione ipotecaria

Allegato n.4 – Documentazione catastale

Allegato n. 5 – Fotografie

Allegato n. 6 – Strumento urbanistico di Prato

Allegato n.7- Richiesta di condono e abitabilità

Allegato 8 – Richiesta contratti di affitto ad Agenzia delle Entrate

Allegato 9- Situazione contabile condominiale

Allegato 10- Contratto di affitto

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®