

RELAZIONE DEL C.T.U.

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione:
Giudice dell'Esecuzione:
Contro:
promossa da:

n. 38-2024
Dott. ENRICO CAPANNA

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Arch. Mjriam Pisano, con studio a Prato (PO), in V.le Della Repubblica 129, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato, al numero 570, in data 21/05/2024 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U.

Come indicato nell'incarico si omette di riportare l'intero quesito, riportandone un sommario con l'indice delle risposte.

Quesiti:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ... Pag. 2
- 2) ove non presenti in atti, acquisire certificati ed estratti e verificare la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato ... Pag. 2
- 3) acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ... Pag. 2
- 4) acquisire documentazione catastale; Pag. 3
- 5) identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento... Pag. 3
- 6) previo necessario accesso, descrivere l'immobile pignorato... Pag. 3
- 7) ove necessario dando compiuta e motivata giustificazione della necessità, eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto... Pag. 4
- 8) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; Pag. 4
- 9) indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Pag. 4
- 10) provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione; Pag. 4
- 11) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; Pag. 5
- 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 Pag. 6
- 13) accertare se l'immobile è libero o occupato Pag. 6
- 14) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ... Pag. 6
- 15) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ... Pag. 6
- 16) rilevare l'esistenza di diritti demaniali... Pag. 6

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..."

Pag. 6

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

QUESITO 1-2

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. risulta esaustiva, si è provveduto comunque a verificarla nuovamente, estraendo i documenti all'attualità.

Il LOTTO è composto da un appartamento sito in Vaiano (PO), in via Giulio Braga, 133, censito al N.C.E.U. di Prato, con i seguenti identificativi, foglio 8 particella 183, sub 501. La proprietà del bene risulta correttamente intestato a ***** (CF *****), nato a PISTOIA (PT) il *****, Diritto di: Proprieta' per 1/1 dal 08/07/2015, per Atto di compravendita del notaio Dott. MARCHI COSIMO Sede PRATO (PO) Repertorio n. 2584 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4547.1/2015 Reparto PI di PRATO in atti dal 14/07/2015.

Lo stato di fatto corrisponde con la descrizione del bene contenuta nel pignoramento.

La continuità delle trascrizione viene verificata ed elencata nel quesito successivo ed gli atti di compravendita allegati alla presente relazione.

QUESITO 3

Dalle indagini eseguite presso, uffici affiliati alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, sono emerse le seguenti formalità:

Provenienza

- TRASCRIZIONE del 14/07/2015 Atto di compravendita - Registro Particolare 4547, Registro Generale 6832, pubblico ufficiale MARCHI COSIMO, Repertorio 2584/1990 del 08/07/2015.
- TRASCRIZIONE del 01/07/2015 per ATTO PER CAUSA DI MORTE, CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Registro Particolare 4048, Registro Generale 6137, Pubblico ufficiale PRATO, Repertorio 82/9990/15 del 20/01/2015 Atto mortis causa Data di morte 03/01/2015 Successione testamentaria - Rinuncia o morte di un chiamato.
- TRASCRIZIONE del 14/07/2015 per SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA - Registro Particolare 4546, Registro Generale 6831, Notaio MARCHI COSIMO, Repertorio 2584/1990 del 08/07/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Atto mortis causa Data di morte 03/01/2015 Successione testamentaria - Rinuncia o morte di un chiamato.

Iscrizione formalità:

- ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14/07/2015 - Registro Particolare 1136, Registro Generale 6833, Notaio MARCHI COSIMO, Repertorio 2585/1991 del 08/07/2015.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE del 17/04/2024 - Registro Particolare 2824, Registro Generale 3941, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PRATO, Repertorio 513 del 08/03/2024.

QUESITO 4-5-6

L'oggetto del pignoramento è un LOTTO unico, un appartamento a civile abitazione, porzione di bifamiliare, l'edificio è posto nel comune di Vaiano (PO), ad angolo tra via Giulio Braga e via Dante Alighieri.

L'accesso avviene da via Giulio Braga,133, così composto:

Al piano terra ingresso, cucina, al piano primo 2 camere, soggiorno, bagno, due terrazzi uno corredato da portico, al piano secondo 3 locali soffitta.

- **Il tutto per una superficie commerciale di mq. 128,98 così calcolati:**

<u>LOCALE</u>	<u>MQ SUP.</u> <u>CALPESTABILE</u>	<u>MQ SUP.</u> <u>LORDA</u>	<u>COEFFICIENTE</u> <u>PONDERAZIONE</u>	<u>MQ SUP.</u> <u>COMMERCIALE</u> <u>CONVENZIONALE</u>
Piano terra				
Ingresso	8,47	10,72	100%	10,72
Cucina	12,32	17,07	100%	17,07
Piano primo				
Camera 1	14,00	17,36	100%	17,36
Disimpegno scale	2,65	10,76	100%	10,76
Soggiorno	20,59	23,54	100%	23,54
Terrazzo 1	4,37	4,37	30%	1,31
Bagno	4,77	5,83	100%	5,83
Camera 2	11,58	14,63	100%	14,63
Terrazzo 2	10,80	11,44	30%	3,43
Portico		5,96	40%	2,38
Piano secondo sottotetto				
Locale Soffitta 1	14,00	17,30	30%	5,19
Disimpegno scale	2,65	10,76	30%	3,23
Locale Soffitta 2	25,88	30,47	30%	9,14
Locale Soffitta 3	11,57	14,63	30%	4,39
TOTALE				128,98

Ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile, dall'elaborato planimetrico, non si rilevano subalterni di proprietà comune, valgono le parti a comune con il subalterno 502 parte dello stesso fabbricato, così come disciplinato da codice civile (facciate, copertura, fondamenta, ...).

In merito ai millesimi di parti comuni, si segnala che non esistono tabelle millesimali che vadano a disciplinare le quote delle spese sulle parti comuni.

L'unità immobiliare ha struttura portante in muratura, in legno inclinato.

Gli infissi sono in legno, così come le persiane, i pavimenti sono in gres al piano terra, in bagno e sulle due terrazze, in parquet al piano primo.

I rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle ceramiche, le porte interne in legno.

L'unità immobiliare è dotata d'impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento con radiatori alimentati da caldaia a gas. Al piano terra vi è una stufa a pellet. Tutti gli impianti per quanto

rilevabile a vista risultano in buone condizioni, di tutti gli impianti non sono presenti dichiarazioni di conformità.

Le finiture sono di livello medio e si presentano in buone condizioni, di particolare rilievo la scala che collega i tre livelli, realizzata completamente in marmo, con struttura a sbalzo è in un stato di conservazione molto buono e di particolare effetto architettonico.

Lo stato di conservazione generale del lotto è buono.

Solo le facciate, risultano da rinnovare.

La zona in cui il lotto è ubicato è la zona urbana della città di Vaiano, zona centrale, Via Braga è una delle principali vie del centro della cittadina, area ben servita sia da mezzi pubblici, con fermata dell'autobus a circa 20mt, farmacia a circa 100 mt, scuole a circa 60mt, oltre che diversi negozi.

L'immobile confina con: proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di Prato, con i seguenti identificativi:

Foglio 8 Particella 183 Subalterno 501, Rendita: Euro 480,30, Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 6 vani, Indirizzo: VIA GIULIO BRAGA n. 133, Piano T-1 – 2. Dati di superficie: Totale: 122 m2, Totale escluse aree scoperte b): 116 m2 (DIVISIONE del 06/12/2002 Pratica n. 115147 in atti dal 06/12/2002 DIVISIONE (n. 4228.1/2002)).

Il bene risulta correttamente intestato a ***** C.F.: ***** nato a PISTOIA (PT) il ***** ATTO DI COMPRAVENDITA del Notaio MARCHI COSIMO, Sede PRATO, (PO) Repertorio n. 2584 - Nota presentata con Modello Unico n. 4547.1/2015 Reparto PI di PRATO in atti dal 14/07/2015).

QUESITO 7- 8 - 9 - 10

La planimetria catastale in atti, è conforme allo stato dei luoghi esistente ad eccezione della mancata rappresentazione del portico, esistente sul terrazzo 2, ma non necessita di variazione catastale al momento poiché non è un elemento incidente sulla rendita catastale.

Secondo il Piano Operativo del Comune di Vaiano, l'area risulta così classificata:

UTOE 1 Il Capoluogo;

Articolazione dei tessuti insediativi: la città' compatta (fondovalle)

Aree della residenza - tessuto storico o di vecchio impianto - area con prescrizioni specifiche (R1.1)

Zona omogenea A: tessuti storici ed edifici e nuclei sparsi storicizzati - area interna al perimetro del centro abitato.

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- La costruzione è stata realizzata in epoca antecedente al 1967;
- Concessione Edilizia P.E. 18, Prot. 1515 del 24-02-1984;
- Concessione Edilizia P.E. 148, Prot. 6896 del 19-07-1988;
- Concessione Edilizia P.E. 16, Prot. 1020 del 22-01-1996;
- Concessione Edilizia P.E. 31, Prot. 84/97 del 07-10-1997;
- DIA 2002 P.E. 45, Prot. 1554 del 19-02-2002;
- VARIANTE (alla DIA precedente) ART. 39 P.E. 268 Prot. 10367 del 22-11-2002.

Non risulta presentato nel tempo nessun certificato di Agibilità.

Risulta esistente un Attestato di Prestazione Energetica redatto il 1° ottobre 2014, depositato al Comune di Vaiano, con protocollo n. 6041, del 13 ottobre 2014 ed inviato alla Regione Toscana tramite posta certificata il 12 ottobre 2014, che però essendo in scadenza per il decorso dei dieci anni di validità dall'emissione, non è da considerarsi valido ai fini della procedura poiché scade il 31/09/2024.

Lo stato di fatto corrisponde a quanto presente nella ultima pratica in atti, la VARIANTE (alla DIA P.E.45) ART. 39 P.E. 268 Prot. 10367 del 22-11-2002, a meno di qualche piccola discordanza rientrante comunque all'interno della tolleranza ammissibile del 2% e per la mancanza nei grafici del porticato esistente sulla terrazza 2.

Il porticato risulterebbe anche sanabile, infatti, secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo del Comune di Vaiano, **Art. 24 - Aree della Residenza (R)** al comma 7 lettera f, leggiamo:

“realizzazione di portici/porticati. Si tratta della realizzazione di una tettoia poggianti su pilastri o colonne che definisce uno spazio coperto in aderenza all'edificio principale. Il portico può essere chiuso su due lati e può essere sviluppato anche su più livelli. Le dimensioni massime del portico sono di 20 mq di Sc.”

Ma secondo l'art. 6. DEFINIZIONI TECNICHE, dell'Allegato B del Regolamento Edilizio “Le dimensioni massime del portico sono di mq 20 di Sc. La struttura dovrà essere eseguita con materiali coerenti al contesto in cui viene inserita (muratura classica e copertura in laterizio misto a legno o muratura, calcestruzzo armato e copertura in laterizio misto a legno o muratura).”

Visto che il portico è stato invece realizzato con copertura in pannelli di lamiera grecata coibentata, materiale che risulta in contrasto con le prescrizioni del R.E. comunale, si ritiene che non possa, essere sanato nemmeno attraverso il Decreto-legge 29 maggio 2024 n. 69 (cosiddetto Decreto Salva Casa), in quanto viene precisato il richiesto il rispetto del decoro soprattutto in ambito condominiale.

Si valuta quindi il costo per la rimozione del porticato, compreso il trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta pari a corpo a **1.200,00€**

Non rientrando la difformità rilevata nei disposti di cui all'art.17 e dell'art. 40 della L.47/85, pertanto, ai sensi della stessa Legge 47/85, se ne dichiara la piena commerciabilità.

QUESITO 11-12-13

Essendo il lotto, in relazione alla sua destinazione d'uso, già non di grande superficie ed essendo dislocata la proprietà su 3 differenti livelli di cui l'ultimo non presenta altezze abitabili, si ritiene non sia utile ai fini dell'appetibilità commerciale valutare ipotesi di frazionamento.

L'immobile risulta pignorato nella sua interezza essendo la proprietà unica.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla compagna, la sig.ra ***** nata il ***** in PRATO (FI), C.F. *****

L'altro residente risultante nel Certificato di stato di famiglia il sig. ***** nato il ***** in PRATO (FI), C.F. ***** da quanto dichiarato dalla sig.ra [REDACTED] presente al sopralluogo, non abita più nell'appartamento.

QUESITO 14-15-16

Secondo il Piano Operativo del Comune di Vaiano, non risultano vincoli urbanistici, paesaggistici, storici o di altro genere se non per la localizzazione all'interno della zona A- tessuti storici ed edifici e nuclei sparsi storicizzati, né risultano vincoli di altra natura.

In merito agli oneri condominiali non essendo costituito condominio riporto quanto dichiarato da sig.ra [REDACTED] presente al sopralluogo, che non esistono debiti in quanto non presenti spese di gestione fissa di aree a comune.

QUESITO 17

La stima del valore di mercato con metodo diretto, viene effettuato tramite valori estratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato d'immobili della stessa destinazione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PRATO

Comune: VAIANO

Fascia/zona: Centrale/VAIANO (CAPOLUOGO COMUNALE) SOGINANO - LE FORMICI - LA BRIGLIA - LA TIGNAMICA

Codice di zona: 01

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1850	L	6	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1550	L	6	8	L
Box	NORMALE	650	950	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	450	650	L			
Ville e Villini	NORMALE	1500	1950	L	6,5	9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quella più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

di coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di riferimento.

Determinazione del valore medio al mq

Viene considerato come dato di partenza il valore di mercato al mq, estratto dalla banca dati dell'OMI, che indica un Valore di mercato per la tipologia Abitazioni civili con Stato Conservativo Normale tra un minimo di 1.400,00 €/mq ad un massimo di 1.850,00 €/mq, consideriamo il valore medio tra i due:

$$(1.400,00+1.850,00)/2= 3.250,00/2= 1.625,00\text{€}$$

Valore di mercato medio €/mq di riferimento dalla tabella dell'OMI = 1.625,00 €/mq

Individuazione dei correttivi

La nota riportata nell'archivio OMI, specifica "lo stato conservativo indicato con lettere maiuscole si riferisce a quello più frequente di zona", avendo l'oggetto di stima, uno stato conservativo migliore della media direi BUONO con presenza di buone finiture, assegno perciò un coefficiente migliorativo pari a +10%.

Valore di mercato medio €/mq corretto = 1.625,00 €/mq + 10% = 1.625,00+162,50= 1.787,50 arrotondato a **1.800,00 €/mq**

Valore di mercato calcolato con metodo diretto = 128,98 mq x 1.800,00 €/mq = 232.164,00 €

da questo si decurtano le spese per la rimozione del portico non regolare, pari a 1.200,00€

232.164,00-1.200,00=230.964,00 arrotondato 231.000,00€ quindi:

LOTTO UNICO PREZZO BASE 231.000,00€

Prato, 16/09/2024

Il Consulente Tecnico
Arch. Mjriam Pisano

ALLEGATI:

- 1) Planimetria di rilievo;
- 2) visure catastali per attualità;
- 3) planimetria catastali, elaborato planimetrico;
- 4) visure ipotecarie;
- 5) copie pratiche edilizie precedenti;
- 6) servizio fotografico;
- 7) n. 1 atti di provenienza nel ventennio;
- 8) certificato storico di residenza esecutato, certificato di stato civile esecutato, e certificato di matrimonio dell'esecutato, certificato storico di residenza ***** , certificato storico di residenza *****
- 9) bozza di ordinanza di vendita, di decreto di trasferimento e scheda perito.