

Dott. Arch. Stefano Mordini

Via G. Valentini 7 – 59100 Prato (Po)
Telefono – fax 057425658
e-mail: info@stefanomordini.it
pec stefano.mordini@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PRATO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N 42/2023 R.G.
RIUNITA ALLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1/2024 R.G.
G.E. DOTT. ENRICO CAPANNA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Contro

_____ - C.F. _____
_____ - C.F. _____
_____ - C.F. _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da
FINVERS S.R.L. CON SEDE LEGALE IN FIRENZE
C.F. e P.IVA 07159790489

Procuratrice di
VERSILIA SPV S.R.L. CON SEDE LEGALE IN MILANO
CF e P.IVA 12785290961

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA

Con provvedimento del 14/12/2022, il **Giudice dell'Esecuzione n° R.G.E. 42/2023, dott. Enrico Capanna**, nominava il sottoscritto dott. Arch. Stefano Mordini, con studio in via G. Valentini 7, Prato (PO), quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla **FINVERS S.R.L.** a socio unico, con sede legale in Firenze, C.F. e P.IVA 07159790489, per conto di **BCC NPLS 2018-2** srl, con sede in Conegliano (TV) CF – P.IVA 04970410264.

Quest'ultima costituisce una società di cartolarizzazione dei crediti, la quale a sua volta aveva acquistato i crediti dalla Banca Alta Toscana Credito Cooperativo S.C. (già Credito Cooperativo di Vignole) che aveva concesso un mutuo fondiario a favore del "_____", con sede in Prato C.F. – P.IVA _____ e quale parte datrice d'ipoteca i sig.ri _____ - C.F. _____; _____ - C.F. _____, _____ - C.F. _____.

L'atto di mutuo fondiario veniva stipolato in data 29/06/2011, notaio Loops Andrea con studio in Prato, repertorio n. 350113/29409 per un importo pari a € 140.000,00.

Detto atto era supportato da ipoteca volontaria per un importo pari a € 800.000,00 e 280.000,00; iscrizione a Prato, il, rispettivamente il 02/04/2010 al n. 3561/781 e il 07/07/2011 n. 7465/1484 sui seguenti beni:

- Immobile sito in Prato alla Via Francesco Ferrucci n. 572, censito al catasto fabbricati di detto Comune al fg 86, part. 77, sub 500, cat A3, di proprietà in ragione della quota dell'intero del sig. _____ (c.f. _____);
- Immobile sito in Prato alla via Francesco Ferrucci n. 570 A-B-C, composto da tre unità immobiliari censite al catasto fabbricati di detto Comune al fg 86, part. 218, ed in particolare:
 - 1) sub 500 Cat. A3;
 - 2) sub 501, Cat. A3
 - 3) sub 502 Cat. A3

Beni di proprietà in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ a _____ (c.f. _____) e $\frac{1}{2}$ a _____ (c.f. _____).

La nomina veniva accettata dal CTU e depositata in PCT il 13/07/2023.

In seguito alla richiesta del 29/02/2024 formalizzata dalla FINVERS srl a socio unico, in qualità di procuratrice della VERSILIA SPV srl, per la riunione della presente procedura con l'esecuzione immobiliare iscritta al RG n. 1/2024, il G.E dott. Enrico Capanna fissava udienza per il giorno 21/03/2024, nella quale veniva disposta la riunione delle due esecuzioni.

In data 17/10/2023 parte debitrice i sig.ri _____ (C.F. _____) e Serena Colzi, conferivano mandato all'Avv. Filippo Falorni, con Castelfiorentino (FI) a rappresentarli nella procedura in corso.

Il 17/06/2024 la GUBER BANCA s.p.a. con sede in Brescia, a seguito di contratto di cessione di crediti pecuniari, stipulato in data 02 maggio 2022 con BCC NPLS 2022 s.r.l. per la cessione di nr settantuno crediti per contratti di pecuniari, faceva ricorso per intervento nell'espropriazione immobiliare di cui all'esecuzione RG n. 42/2022.

QUESITO DELLA PERIZIA

Il giudice dott. Enrico Capanna conferiva mandato al CTU nominato con il seguente incarico, ex art. 568 c.p.c:

- 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; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; verificare, sulla base degli atti di provenienza (provvedendo ad acquisirli, ove non presenti agli atti), la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale;
- 2) descrivere, previo necessario accesso, anche 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), 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.);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore precedente, 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);
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) 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

pag. 3

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;

- 7) 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;
- 8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia 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 proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà 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;
- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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 l'Esperto dovrà 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, provveda altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c. Acquisire altresì certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) 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 o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro

quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

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

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali.

12) 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 (il cui importo dovrà essere segnalato ma non detratto dal valore del bene), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) 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 sospensione della liquidazione del compenso e sino al completamento dell'incarico);

- 15) 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 precedenti 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;
- 16) 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;
- 17) depositare, 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;
- 18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
- 19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale 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 e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, gli atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultraventennale, certificato storico di residenza dell'esecutato, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, delle iscrizioni e trascrizioni per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, e lo stato occupazionale, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;
- 21) provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;
- 22) il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso ovverosia.

RELAZIONE PERITALE

Visto che si tratta di due esecuzioni distinte riunite in seguito alla disposizione del G.E. in sede di udienza del 21/03/2024, con immobili diversi, il sottoscritto, al fine di rendere più chiara la lettura e la comprensione, procederà alla risposta dei quesiti per ogni distinta procedura originaria.

IMMOBILI DI CUI ALL'ESECUZIONE 42/2023

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva e/o richiedeva copia della documentazione,

personalmente, presso i seguenti uffici:

- **Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Prato – servizi catastali**, per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare le planimetrie catastali attuali e storiche; estratti di mappa e certificati catastali;
- **Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Prato – servizio di pubblicità immobiliare** per l'ispezione ipotecaria;
- **Archivio del Comune di Prato** per l'accesso agli atti al fine di richiedere e ritirare copie delle pratiche edilizie e ACE presentate e/o rilasciate e verificare la posizione urbanistica;
- **Ufficio della Regione Toscana - Genio Civile** per l'accesso agli atti al fine di richiedere e ritirare copie delle pratiche strutturali presentate;
- **Agenzia delle Entrate di Prato** per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;

Il sottoscritto si metteva in contatto con l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - IS.VEG. S.R.L. di Prato, quale custode nominato il giorno 17/07/2023 (doc. 1), per fissare il sopralluogo presso i beni oggetto della esecuzione immobiliare.

Veniva concordato il sopralluogo il giorno 25/09/2023 e inviata raccomandata alle parti esegutate e PEC ai legali di parte creditrice.

Il sopralluogo veniva correttamente eseguito nelle modalità previste come da verbale allegato (doc. 1A).

Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 – 2° comma c.p.c.), acquisito il resto della documentazione necessaria al fine di studiare, descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, il sottoscritto espone la seguente perizia.

La parte creditrice in data 25/09/2023 depositava istanza di rinuncia parziale nella procedura esecutiva R.G.E. n. 42/2023, causa di un errore nell'atto di pignoramento.

Con detta istanza il creditore rinunciava all'esecuzione immobiliare dell'immobile sito in Prato alla Via Francesco Ferrucci n. 572, censito al Catasto fabbricati di detto Comune al fg 86, part. 77, sub 501 cat A3, di proprietà in ragione della quota dell'intero del sig. _____ (c.f. _____), visto che il bene nell'atto di pignoramento veniva erroneamente individuato come stata indicata come foglio 86, p.la 77, sub. 55;

Eseguiti i sopralluoghi, e gli accertamenti necessari, studiati gli atti di causa; i frazionamenti urbanistici e catastali, oltre che il pignoramento immobiliare che ha scaturito la seguente procedura con la presente di seguito si risponderà ai quesiti richiesti.

In virtù dell'atto di rinuncia parziale, si risponderà per l'immobile sito in Prato alla via Francesco Ferrucci n. 570 A-B-C, composto da tre unità immobiliari censite al catasto fabbricati di detto Comune al fg 86, part. 218, ed in particolare:

- 1) Appartamento - sub 500;
- 2) Appartamento - sub 501;
- 3) Appartamento - sub 502.

QUESITO N. 1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Parte creditrice depositava in data 14/06/2023, certificazione ipo-catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare (certificati n.ro PO27840/2023 e PO28233/2023) e certificazione catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi Catastali (pratica n.ro FI0057017/2023), con decorrenza dal ventennio antecedente alla data del pignoramento.

Nella stessa è riportata giustamente l'annotazione sulla quota di proprietà degli esecutati in quanto al momento della sottoscrizione del mutuo fondiario (che è rimasto invariato), i beni erano indivisi e per la quota di 1/2 della piena proprietà tra la sig.ra _____ e _____.

In virtù di atto di divisione Notaro Carlo Pasquetti, sottoscritto in data 24 aprile 2014, come meglio di seguito descritto, le sig.re _____ e _____ dividevano i propri beni, da questo atto la sig.ra _____ acquisiva la piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni facenti parte dell'immobile posto in via F. Ferrucci 570-B-C, censite al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 86, part. 218, ed in particolare: appartamento, sub. 500 e appartamento sub. 501.

La sig.ra _____ acquisiva la piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento, facente parte dell'immobile posto in via F. Ferrucci 570-B-C, censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 86, particella 218, sub 502.

In seguito all'esame della documentazione prodotta il sottoscritto accertava la completezza formale delle certificazioni:

Si elencano le trascrizioni pregiudizievoli in capo ai beni:

- **Iscrizione per atto giudiziario** del 02/02/2018 Registro Particolare 211 Registro Generale 1178, **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**, emessa da Tribunale di Firenze, Repertorio 537/2018 del 30/01/2018, per un capitale di € 204.099,44, oltre a interessi pari a € 18.872,14 e spese pari a € 7.027,86 per un totale di € 230.000,00.

Immobili posti nel Comune di Prato, via F. Ferrucci 570 e 570/1, contraddistinti al catasto fabbricati al foglio di mappa 86, particella 218, subalterni 500 e 501.

A favore di Banca Cambiano 1184 spa con sede in Firenze, CF 02599341209 e contro _____, CF _____.

- **Iscrizione per atto giudiziario** del 02/02/2018 - Registro Particolare 212 Registro Generale 1179, per **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**, emessa da Tribunale di Firenze, Repertorio 537/2018 del 30/01/2018, per un capitale di € 204.099,44.

Immobili posti nel Comune di Prato, via F. Ferrucci, contraddistinti al catasto fabbricati al foglio di mappa 86, particella 218, subalterno 502.

A favore di Banca Cambiano 1184 spa con sede in Firenze, CF 02599341209 e contro _____, CF _____.

- **Iscrizione per atto giudiziario** del 31/05/2018 - Registro Particolare 1130 Registro Generale 6005, **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**, emessa da Tribunale di Prato, Repertorio 1273/2018 del 11/05/2018, per un capitale di € 20.451,29, totale e 40.000,00.

Immobili posti nel Comune di Prato, per unità negoziale 1 e 2, in via F. Ferrucci, viale G. Marconi, contraddistinti al catasto fabbricati al foglio di mappa 86, particella 370, subalterno 21,22, 107, 108, 109,

111, 112, 113, 118, 120.

Per unità negoziale 3 e 4, in via F. Ferrucci, contraddistinti al catasto fabbricati al foglio di mappa 86, particella 218, subalterno 500, 501, 502 e 503.

A favore di Chiantibanca credito cooperativo società cooperativa, con sede in Monteriggioni (SI), CF 01292880521

Contro:

1. _____ di _____ & C. sas , CF _____, per le unità negoziali 1 e 2;
2. _____, CF _____, per le unità negoziali 3 e 5;
3. _____, CF _____, per le unità negoziali 4 e 5.

Documenti successivi correlati:

- 1) Annotazione R.P. n. 2022 del 01/12/2020, per restrizione di beni al fine di eliminare dalla procedura i seguenti beni censiti al Catasto fabbricati di Prato, al foglio di mappa 86, particella 370, subalterni 21, 107, 108, 111, 112, 113, 118.
- 2) Annotazione R.P. n. 568 del 22/03/2021 per restrizione di beni al fine di eliminare dalla procedura i seguenti beni censiti al Catasto fabbricati di Prato, al foglio di mappa 86, particella 370, subalterno 22.

- **Iscrizione d'ipoteca concessione amministrativa/riscossione del 05/12/2019** - Registro Particolare 2719 Registro Generale 15008, emesso da Agenzia Delle Entrate – Ufficio Riscossione di Prato, codice fiscale 13756881002, Repertorio 1120/13619 del 05/12/2019, derivante da iscrizione a ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, per un capitale di € 226.519,49, totale € 453.038,98.

Immobili posti nel Comune di Prato, via F. Ferrucci, contraddistinti al catasto fabbricati al foglio di mappa 86, particella 218, subalterni 500 e 501.

A favore di Agenzia delle Entrate, con sede in Roma , CF 13756881002e contro _____, CF _____.

- **Trascrizione per atto giudiziario del 06/06/2023** - Registro Particolare 4477, Registro Generale 6294, atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili emesso da Tribunale di Prato Repertorio 617/2023 del 11/04/2023.

Immobili posti nel Comune di Prato, via F. Ferrucci, contraddistinti al catasto fabbricati al foglio di mappa 86, particella 218, subalterni 500, 501 e 502.

A favore di FINVERS srl, con sede in Firenze, CF 07159790489

Contro le sig.re _____, CF _____ e _____, CF _____ per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Nella trascrizione si precisa che nell'atto sono stati omessi i beni del sig. _____ e che gli immobili oggetto dell'atto esecutivo che originariamente erano intestati a _____ e _____ per 1/2 ciascuno della piena proprietà. In seguito ad una divisione con atto del 2014 notaio Pasquetti, la sig.ra _____ ha acquisito la piena proprietà dei sub. 500 e 501 e

_____ la piena proprietà del sub. 502.

Sui beni risultano le seguenti iscrizioni d'ipoteca:

- **Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** del 13/07/2001 - Registro Particolare 1928 Registro Generale 8482, atto notaio PASQUETTI CARLO con studio in Prato, repertorio 18988/5653 del 03/07/2001,.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1368 del 16/08/2013 di **estinzione totale** dell'obbligazione avvenuta in data 01/09/2005. **Cancellazione totale** eseguita in data 17/09/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs. 385/1993)
- **Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** del 22/07/2005 - Registro Particolare 3198 Registro Generale 10747, atto notaio PASQUETTI CARLO con studio in Prato, repertorio 23336/7527 del 20/07/2005.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 787 del 22/05/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/04/2013. **Cancellazione totale** eseguita in data 23/05/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.
- **Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** del 02/04/2010 - Registro Particolare 781, Registro Generale 3561, atto notaio LOPS ANDREA con studio in Prato, repertorio 18988/5653 del 03/07/2001.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1138 del 17/08/2022 per cessione dell'ipoteca.
- **Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** del 07/07/2011 - Registro Particolare 1484 Registro Generale 7465, atto notaio LOPS ANDREA con studio in Prato, repertorio 350113/29409 del 29/06/2011,

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1139 del 17/08/2022 per cessione dell'ipoteca

Relativamente alla titolarità dei beni, di seguito si descrivono le trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale.

- **Trascrizione per compravendita dei beni immobiliari posti in Prato (PO) via Ferrucci 570** del 13/07/2001 - Registro Particolare 4978 Registro Generale 8481, per atto del 03/07/2001, notaio PASQUETTI CARLO con studio in Prato, Repertorio 18987/5652.

Beni contraddistinti al catasto fabbricati dalla scheda di variazione n. 37476 del 1983, precedentemente censiti al foglio 86, particelle 218 e 237 (doc. 2).

Nell'atto le sig.re _____, CF _____ e _____, CF _____ acquisivano per la quota di 1/2 ciascuno la piena proprietà dei beni sopra descritti dai sig.ri _____, codice fiscale _____; _____, codice fiscale _____, _____, codice fiscale _____, _____, codice fiscale _____.



fiscale _____ nell'atto autenticata anche come _____.

Detti beni erano stati ereditati dai sig.ri _____ per successione in seguito al decesso dei genitori e accettati in virtù delle seguenti formalità:

- **Trascrizione di denuncia di successione per l'eredità del sig.**

_____ per la quota di 1/1, codice fiscale _____, deceduto a Prato il 17/08/1983, n. 94/438 del 14/02/1984; trascritta a Prato il 12/03/1984 al n. 1935 reg. gen. e n. 1479 reg. part. (doc. 3).

La successione veniva aperta a favore dei figli, sig.ri _____, codice fiscale _____, _____, codice fiscale _____, _____, codice fiscale _____, a ciascuno per la quota di 1/6 e alla moglie sig.ra _____ per la quota di 2/6.

Venivano ereditati i seguenti beni per civile abitazione posti in Prato, via F. Ferrucci 570 contraddistinti al catasto fabbricati

1. Foglio 86 Particella 218
2. Foglio 86 Particella 237

Il tutto censito al CF per variazione di consistenza in seguito a variazione, scheda registrata al n. 37476 del 11/11/1983.

- **Trascrizione di denuncia di successione per l'eredità della sig.ra _____ per**

la quota di 4/12, codice fiscale _____, deceduta a Prato il 09 Aprile 1999 n. 67/624, presentata all'ufficio del registro di Prato il 05/07/1999 e successivamente trascritta all'ufficio provinciale di Prato il 26/03/2001, al registro generale n. 3511, registro particolare n. 2085 (doc. 4).

La successione veniva aperta a favore dei figli, sig.ri _____, codice fiscale _____, _____, codice fiscale _____, _____, codice fiscale _____, i quali ereditavano a sua volta la quota di 4/48 ciascuno.

La trascrizione del 2001 conteneva errori nelle intestazioni dei soggetti a cui veniva devoluta l'eredità, in particolare:

Al de cuius veniva dato il nome di _____ **anziché** _____ (come compare negli altri atti e certificazioni catastali), nata il 02/09/1903 a Campi Bisenzio (FI), codice fiscale _____, che a seguito del decesso cedeva la quota di 4/12 ai sig.ri:

_____, nata il 20/05/1935 a Prato (PO), codice fiscale _____, per la quota di 4/48;

_____, nata il 19/09/1938 a Prato (PO), codice fiscale _____, per la quota di 4/48;

_____, nata il 06/10/1941 a Prato (PO), codice fiscale _____, per la quota di 4/48

per la quota di 4/48 alla sig.ra:

_____, che non è altro che soggetto deceduto, inserito con generalità errate: si riporta il codice fiscale della figlia _____ (che in alcuni atti ha nome _____ e in altri di _____) - _____.

Quest'ultimo soggetto risulta mancante nell'asse ereditario della successione, risultava un chiaro errore nella trascrizione del soggetto a cui erano pervenuti i beni in successione.

Tra questi la quota ereditata essere trascritta anche a favore della sig.ra _____ nata a Prato (PO) il 12/01/1944 _____.

In seguito alle verifiche svolte il sottoscritto contattava il responsabile dell'Agenzia delle Entrate della sede di Prato, per richiesta di chiarimenti e copia della denuncia di successione (doc 6).

L'AdE con mail del 20/02/2024 rispondeva che il competente ufficio aveva provveduto a rettificare la nota di trascrizione inserendo il nominativo corretto dell'erede palesando l'errore di trascrizione (doc 5)

Come di può notare dalla nota resta sempre il nominativo della sig.ra deceduta errato ovvero _____ anziché _____, ma il codice fiscale è corretto: _____.

Da detta successione i soggetti ereditavano ciascuno la quota di 4/48 della piena proprietà che sommati alla quota di 1/6 ereditata dalla morte del sig. _____ danno la piena proprietà dei seguenti beni posti in Prato, via F. Ferrucci 570, beni che erano così contraddistinti al catasto fabbricati:

1. Foglio 86 Particella 218
2. Foglio 86 Particella 237

Il tutto censito al CF per variazione di consistenza in seguito a variazione, scheda registrata al n. 37476 del 11/11/1983.

In seguito ai sopradescritti passaggi, venivano sottoscritti i seguenti atti:

- **Trascrizione per accettazione tacita di eredità in seguito alla morte del sig.** _____, codice fiscale _____ del 13/07/2001 - Registro Particolare 4976 Registro Generale 8479 per atto del 03/07/2001, notaio Pasquetti Carlo con studio in Prato, repertorio 18987/5652.

Nello stesso i sig.ri _____, _____, _____ e _____ accettavano l'eredità del padre a ciascuno per la quota di 2/12 per una quota totale di 8/12.

- **Trascrizione per accettazione tacita di eredità in seguito alla morte della sig.ra** _____, codice fiscale _____ del 13/07/2001 - Registro Particolare 4977 Registro Generale 8480, sempre per atto del 03/07/2001, notaio PASQUETTI CARLO con studio in Prato, Repertorio 18987/5652.

Nello stesso i sig.ri _____, _____, _____ e

_____ accettavano l'eredità della madre a ciascuno per la quota di 2/12 per una quota totale di 4/12

Successivamente alla compravendita le sig.re Colzi e Serio sottoscrivevano il seguente contratto di divisione:

- **Trascrizione** del 29/05/2014 - Registro Particolare 3210 Registro Generale 4559, per atto del 03/07/2001, notaio PASQUETTI CARLO con studio in Prato, Repertorio 30111/10854 del 24/04/2014 per la divisione degli immobili derivanti dalla ristrutturazione del compendio immobiliare:

Unità Negoziabile 1 – nr. 2 appartamenti posti in Prato, via F. Ferrucci 570, contraddistinti al catasto fabbricati al foglio di mappa 86, particella 218:

1. Subalterno 500, categoria A/3, consistenza 5,5 vani civico 570/1

2. Subalterno 501, categoria A/3, consistenza 5 vani civico 570/2

Che passano alla la sig.ra _____ per la piena proprietà

Unità Negoziabile 2 – nr. 1 appartamento posto in Prato, via F. Ferrucci 570, contraddistinto al catasto fabbricati al foglio di mappa 86, particella 218, subalterno 502 categoria A/3 vani 5,5, passa alla sig.ra _____ per la piena proprietà.

L'unità negoziabile n. 3 contraddistinta al catasto fabbricati al foglio di mappa 86, particella 218 subalterno 503 è un bene non censibile a comune tra i due soggetti.

- **Trascrizione** del 04/08/2014 - Registro Particolare 5025 Registro Generale 7083, per atto del 30/07/2014, notaio PASQUETTI CARLO, con studio in Prato, Repertorio 30247/10944, per **costituzione di fondo patrimoniale** ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del Codice Civile, tra la sig.ra _____, codice fiscale CLZ SRN 73L64 G999S e _____, codice fiscale _____, per far fronte ai bisogni della loro famiglia ed all'uopo _____, quale unica intestataria e proprietaria del diritto di piena ed intera proprietà, destina a questo scopo le seguenti unità immobiliari a uso abitativo, facenti parte del più ampio fabbricato sito in Comune di Prato (PO), località Mezzana, Via Ferrucci nc. 570, beni contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 86, particella n. 218, subalterno 500 e 501.

Nell'atto vengono anche richiamate le unità immobiliari per parti a comune del fabbricato, così come risultano dall'art. 1117 del Codice Civile, ed in particolare il bene comune non censibile, rappresentato al catasto fabbricati dal foglio di mappa 86 dalla particella 218 subalterno 503.

Nella convenzione sono stati pattuiti le seguenti condizioni:

che la sig.ra _____ resta la titolare esclusiva dei diritti immobiliari costituiti in fondo patrimoniale:

- che l'amministrazione degli stessi è regolata dalle norme di cui all'art. 168 e seguenti del Codice Civile;

- che i beni oggetto del presente atto potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque

vincolati, con il consenso di entrambi i coniugi, senza l'autorizzazione del Tribunale.

- La presente convenzione patrimoniale è annotata a margine dell'atto di matrimonio, ai sensi dell'art. 162 C.C. e trascritta presso il competente Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai sensi dell'art. 2647 C.C.

QUESITO N. 2

Il sopralluogo veniva eseguito in data 25/09/2023 in seguito al sopralluogo e all'acquisizione della documentazione presso i competenti uffici, si descrivono i beni che sono composti da più unità immobiliari a destinazione abitativa, oltre a beni condominiali, che costituiscono un unico fabbricato della tipologia di terratetto posto nel Comune di Prato, via F. Ferrucci n.c. 570 e 570/1-2-3.

Dall'apposizione della numerazione non si riesce a capire quale sia il corretto civico per ciascuna unità immobiliare, dai certificati catastali abbiamo il civico 570 per il piano terra e 570/1 per il _____ piano. Da questo si potrebbe desumere che il piano secondo – terzo ha il civico 570/2 e il passo carrabile 570/3, ma non vi era certezza e/o atti ufficiali che comprovassero la reale numerazione.

A seguito a queste incertezze il sottoscritto in data 02/01/2024 ha chiesto chiarimento all'ufficio toponomastica del Comune di Prato, il quale rispondeva che *"i civici 570, 570/1, 570/2 di via F. Ferrucci sono stati rilasciati con pratica 154/2008 e correlati agli edifici rispettivamente sub. 500, sub. 501 sub. 502 correttamente intestati come indicato.*

Il passo carrabile dell'edificio indicato risulta essere il 568/1 (Richiesto da _____ con pratica 175/2009)

Il civico 570/3 risulta un passo carrabile collegato all'edificio successivo (F. 86, p.lla 77 sub. 501- richiesto da _____)" (doc. 7).

In seguito alle suddette precisazioni saranno di seguito descritti i beni:

- 1) Appartamento per civile abitazione posto al piano terra del suddetto fabbricato con accesso dal numero 570 alla via F. Ferrucci. All'abitazione si accede dal resede esclusivo ed è composta da quattro vani oltre servizi. Abbiamo anche un accesso con passo carrabile dal n.c. 568/1 della stessa strada (doc. 8 e 9).

L'unità è composta da cucina, soggiorno, disimpegno, due camere oltre a un bagno, scale per il raggiungimento dell'unità al piano superiore sempre della stessa proprietà.

Gli spazi esterni sono composti da due loggiati, uno sul fronte e l'altro sul tergo oltre a resede frontale e tergaie, su quest'ultimo insistono due vani ad uso ripostiglio coperta in parte da pensilina in aggetto.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, la suddetta unità immobiliare risulta rappresentata nel foglio di mappa 86, particella n. 218, subalterno 500, Via Francesco Ferrucci nc. 570, piano T, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale 117 mq totale; escluse aree scoperte 103 mq, rendita catastale euro 497,09.

Bene intestato alla sig.ra _____ per la piena proprietà.

La superficie calpestabile complessiva risulta la seguente:

Superfici vani principali – mq 56,63

Superfici vani accessori esterni – mq 26,33

Superfici Loggiati – mq 22,63

Superfici resede esclusivi – mq 64,02

I confinanti sono i seguenti: via F. Ferrucci, beni comuni non censibili sub 503 dell'edificio, prop.

_____, prop. _____.

- 2) Appartamento per civile abitazione posto Via F. Ferrucci dal n.c. 570/1, al piano _____ del suddetto fabbricato, al quale si accede dalla pubblica da scala esterna a comune (doc. 10 e 11).

Il bene risulta composto da quattro vani oltre servizi, ed in particolare cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno e scale per il collegamento con l'unità del piano inferiore, oltre a due terrazzi uno tergale e l'altro frontale e un loggiato.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, rappresentata in giusto nel foglio di mappa 86 dalla particella n. 218, subalterno 501, Via Francesco Ferrucci nc. 570/1, piano 1, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza vani 5, rendita catastale euro 451,90.

Bene intestato alla sig.ra _____ per la piena proprietà.

La superficie calpestabile complessiva risulta la seguente:

Superfici vani principali – mq 55,92

Superfici balconi – mq 11,02

Superfici Loggiati – mq 2,26

I confinanti sono i seguenti: via F. Ferrucci, beni comuni non censibili sub 503 dell'edificio, prop. _____, prop. _____.

- 3) Appartamento per civile abitazione posto in Via F. Ferrucci dal n.c. 570/2, al piano secondo e terzo del suddetto fabbricato, al quale si accede dalla via pubblica da scala esterna a comune (doc. 12 e 13).

Il bene risulta composto al piano secondo da quattro vani oltre servizi, ed in particolare cucina, soggiorno, disimpegno, camera e guardaroba, un bagno, due terrazzi, nonché un loggiato, oltre e scale per il collegamento con il piano superiore, composto da tre vani ad uso soffitta e un terrazzo. Un vano soffitta è accessibile dal terrazzo esterno.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, rappresentata in giusto nel foglio di mappa 86 dalla particella n. 218, subalterno 502, Via Francesco Ferrucci, piano 1, s.n.c., categoria catastale A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, rendita catastale euro 497,09.

Nella identificazione non viene riportato il numero civico

Il bene è intestato alla sig.ra _____ per la piena proprietà.

La superficie calpestabile complessiva risulta la seguente:

Superfici vani principali – mq 60,63

Superfici balconi – mq 29,16

Superfici Loggiati – mq 2,26

Soffitte con altezza maggiore di ml 1,50 – mq 12,23

Soffitte con altezza minore di ml 1,50 o con accesso esterno – mq 12,23

I confinanti sono i seguenti: via F. Ferrucci, beni comuni non censibili sub 503 dell'edificio, prop. _____, prop. _____.

Nel fabbricato inoltre abbiamo beni condominiali non censibili (spazi e scale esterne), contraddistinti dal subalterno 503, stesso foglio e particella, a comune ai sub. 501 e 502.

I beni si trovano nella zona periferica di Prato di buon valore residenziale, località denominata "Mezzana", ben servita da servizi e infrastrutture pubbliche, nonché appetibile per la vicinanza al casello autostradale di Prato Est, e quindi per il collegamento con Firenze.

I beni sono stati interessati da un intervento edilizio realizzato negli anni a cavallo tra il tra il nei primi anni 2003 e ultimati nel 2009, pertanto si trovano in buone condizioni e con finiture di buona qualità.

Gli impianti sono di recente realizzazione, con produzione acqua calda sanitaria – riscaldamento singole per ogni unità, infissi con vetro-camera, pavimenti in gres porcellanato e cotto, rivestimenti in alcuni casi a mosaico e in altri a piastrelle normali per i servizi igienici, alcuni vani hanno impianto di climatizzazione estiva, altri sola predisposizione, il tutto come meglio documentato dalle foto allegate (doc. 14).

Si allegano le mappe, certificati e planimetrie catastali per una migliore identificazione dei beni (doc. da 8 a 13).

QUESITO N. 3

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 31/03/23 si descrivono giustamente i tre beni oggetto dell'esecuzione, si rileva solo l'inesattezza sulla numerazione civica dei tre appartamenti, in particolare si individuano i numeri civici 570/A, 570/B, 570/C, quando in realtà la numerazione presente in toponomastica del Comune è 570/1, 570/2 e 570/3, anche se con i sopra citati problemi.

Tuttavia dette incongruenze a parere dello scrivente riguardano attribuzioni provvisorie della numerazione civica tratte da qualche atto, ma permettono lo stesso la corretta identificazione dei beni.

Nel pignoramento per l'instestazione dei beni, si riporta la situazione antecedentemente al 2014 dove _____ e _____ erano cointestatari di tutte e tre le UI ciascuno in ragione di 1/2 della piena proprietà (doc. 15), ma del resto l'ipoteca volontaria era contro i due soggetti e su tutte le unità immobiliari per la quota di 1/2 ciascuno.

La trascrizione del 06/06/2023, registro generale n. 6294, registro particolare n. 4477, nella sezione D rettifica l'esecuzione con l'omissione di estromettere dalla procedura l'immobile del sig. _____ per errori negli atti ipotecari presenti, con la precisazione che i tre immobili indicati come in comproprietà per 1/2 ciascuno tra _____ e _____ sono stati nel frattempo oggetto di divisione per cui il sub. 502 è per l'intero di proprietà Serio ed i sub. 500 e 501 per l'intero di proprietà _____ (doc. 16).

QUESITO N. 4

In seguito alle rilievo svolto dal sottoscritto e al confronto con le planimetrie catastali in atti, si rileva che gli appartamenti del piano terreno e primo, censiti rispettivamente al subalterno 500 e 501 hanno levi errori di rappresentazione grafica che non influiscono sulla rendita catastale e rientrano nelle tolleranze previste dalla L.R. 65/2014, art. 198 e DPR 380/01, art. 34bis.

Diverso è il caso dell'appartamento del piano secondo-terzo dove abbiamo in soffitta delle altezze completamente diverse da quelle indicate nella planimetria catastale.

Per detta unità si rileva la necessità di aggiornare la planimetria per corretta rappresentazione grafica.

Il costo per la sua regolarizzazione è pari a € 500,00 per le spese tecniche oltre a IVA e CAP per procedura DOCFA e rilievo dell'immobile per un totale di € 634,40, oltre a € 50,00 di diritti e tributi da

versare all'agenzia delle entrate.

Per l'appartamento al piano terreno abbiamo incongruenze al catasto fabbricati, in mappa, ad esempio, la rappresentazione il loggiato al piano terreno posto sul tergo del fabbricato viene riportato con il tratteggio (indicante una struttura a sbalzo), quando in realtà detto manufatto è costruito in appoggio su pilastri e doveva essere rappresentato a campitura continua.

Il costo per l'inserimento in mappa della tettoia è pari a € 700,00 oltre a IVA e CAP, per un totale di € 888,16, oltre a € 109,00 di diritti e tributi da versare all'agenzia delle entrate.

QUESITO N. 5

Gli strumenti urbanistici comunali vigenti (piano operativo), inquadrano i **fabbricati** nelle Zone omogenee B - TP.4 *Tessuto Produttivo, industriale-artigianale non omogeneo: blocchi con tipologia di copertura a capanna, a botte o a shed, con eventuali residenze inglobate, disposti in maniera regolare o irregolare e comunque senza un ordine geometrico che ne configuri una attuazione pianificata.*

L'edificio è qualificato come edilizia storica per la sua preesistenza al 1954.

Il tutto come da estratto del piano operativo e relative NTA (doc. 17).

QUESITO N. 6

L'intero edificio per abitazione è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 e per il quale sono state presentate le seguenti istanze:

- Concessione Edilizia in Sanatoria (condono edilizio) rilasciata in data 5 dicembre 2013 rilasciata dal Comune di Prato a seguito di domanda di sanatoria presentata al Sindaco del Comune di Prato in data 31 maggio 1986, protocollo n. 43603, n. d'ordine 18460;
- Pratica Edilizia Prot. 4937 del 01.02.90 busta n. 144/90, per formazione di accesso carrabile e demolizione di una piccola autorimessa;
- Denuncia di inizio attività inoltrata con istanza prot. n. 36753 del 13.06.2002 per frazionamento in due unità immobiliari (PE 1720/2002);
- DIAE per variante in corso d'opera per la realizzazione di tre unità immobiliari anziché due come precedentemente previsto, con istanza prot. n. 23157 del 09.04.2003. (PE 875/2003)
- Variante finale ai sensi dell'articolo 45 del regolamento edilizio inoltrata con istanza prot. n. 38919 del 13.06.2005. (PE 1755/2005).
- DIAE per la realizzazione di opere di completamento, istanza protocollata al numero 51128 del 03/08/2005 (PE 2504/2005);
- Variante finale ai sensi dell'articolo 45 del regolamento edilizio inoltrata con istanza prot. n. 44270 del 17/05/2007 (PE 1552/2007).
- Variante finale ai sensi dell'articolo 45 del regolamento edilizio inoltrata con istanza prot. n. 120049 del 26/11/2007 (PE 3760/2007).
- Deposito di variante ai sensi dell'articolo 45 del regolamento edilizio inoltrata con istanza prot. n. 86456 del 23/06/2008 (PE 1951/2008).
- Denuncia di inizio attività inoltrata con istanza prot. n. 138680 del 15.10.2008 per opere esterne realizzate al manufatto tergaie (PE 2979/2008);
- Deposito di variante ai sensi dell'articolo 45 del regolamento edilizio inoltrata con istanza prot. n. 71730

del 04/06/2009 (PE 1428/2009);

- SCIA protocollo 89297 del 03/07/2014 (PE 1722/2014) opere di manutenzione straordinaria per modifiche interne ed accorpamento funzionale di due unità immobiliari.
- Variante finale ai sensi dell'art. 41 del regolamento edilizio relativa alla precedente SCIA, protocollo di presentazione n. 115848 del 03/07/2017 (PE 2026-2017)

Dei progetti sopra elencati sono state reperite due pratiche strutturali regolarmente depositate al genio civile:

- Progetto n. 13558 del 19/05/2005, relativo alle istanze edilizie presentate in Comune di Prato per il frazionamento dell'immobile. Le opere venivano ultimate in data 03/04/2006 con regolare comunicazione di fine lavori presentato al protocollo n. 182230/2006.
- Progetto n. 21367 del 01/07/2014 era per la SCIA presentata in comune nell'anno 2014 e riguardava il taglio del solaio per l'inserimento di scale prefabbricate, la realizzazione di due aperture su pareti portanti, la comunicazione di fine lavori è stata protocollata il 31/07/2014.

Oltre a quanto rilevato alla risposta del quesito n. 4, rispetto allo stato autorizzato si riscontrano le seguenti difformità:

Appartamento del piano terreno

- **Realizzazione di una porta per il collegamento nel soggiorno e negli annessi del resede tergale con l'unità posta al n.c. 572** di via Ferrucci, di proprietà _____, contraddistinta al catasto fabbricati Prato al foglio 86, particella 77, subalterno 500.

Opere eseguite in assenza di titolo edilizio e pure di un progetto strutturale depositato al competente ufficio.

Per la realizzazione di dette aperture è stato eseguito il taglio su pareti perimetrali strutturali di edifici costruiti in muratura.

- Con la **DIAE del 2008 è stata realizzata una tettoia – pensilina a sbalzo**, a parziale copertura del resede prospiciente gli annessi tergalati per l'unità in questione e per l'unità confinante di proprietà _____, il manufatto ha una sporgenza di circa ml 1,30 alla trave e 1,75 al pannello di copertura x ml 8,00 circa di sviluppo complessivo.

Per la sua realizzazione **non risulta essere stata depositata pratica all'ufficio del genio civile della regione toscana per il progetto strutturale per le relative opere ma per ben altre** (doc. 50).

La sua realizzazione era urbanisticamente autorizzata con DIAE del 2008, senza seguire un deposito progetto regolarmente depositato al genio civile, di conseguenza risulta necessario demolire il manufatto, poiché non corrispondente alle vigenti normative e neppure adattabile.

La sua realizzazione anche se urbanisticamente era stata legittimata con la DIAE del 2008, senza un deposito progetto presentato al genio civile il titolo decade e risulta necessario demolire il manufatto, poiché come vedremo in seguito non risulta corrispondere alle vigenti normative e non è neppure neppure adattabile.

Le linee guida approvate dalla Regione Toscana con Delibera n. 663 del 20-05-2019, allegato B - *interventi "privi di rilevanza" nei riguardi della pubblica incolumità* (art. 94 bis c. 1 lett. c) – al Paragrafo 3.4 delle Linee Guida, approvate con la deliberazione della Giunta regionale toscana, alla lettera B.2 e il superato (ma vigente al momento della realizzazione dell'opera) D.P.G. Regione Toscana 36/R del 2009, art. 12,

comma 2, lett. j), qualificano gli interventi irrilevanti ai fini strutturali: “**Pensiline a sbalzo, realizzate in opera, tettoie esterne in aggetto in legno o metallo, in genere sopra finestre o portoni di ingresso, con sbalzi delle strutture portanti principali inferiori a ottanta centimetri o superficie inferiore a cinque metri quadrati**”.

La superficie della pensilina realizzata è pari a mq 15,00 circa, ha una sporgenza di ml 1,30 a fine travetto, 1,75 alla gronda (doc. 14 e doc. 18) molto superiore ai limiti previsti.

Per questo il manufatto necessitava della presentazione di un progetto da depositare al competente ufficio del genio civile.

Da un'analisi non invasiva si nota che il manufatto è stato installato direttamente sulla muratura con tassellatura e/o ancoraggi con resine chimiche senza cordoli di collegamento alla parete.

Per regolarizzazione la pensilina sarebbe necessaria la presentazione di una pratica a sanatoria, ma questa richiede la verifiche delle strutture e degli ancoraggi alla parete.

Le tettoie con sporgenze superiori a ml 1,50,, con le vigenti normative urbanistiche costituiscono aumento di superficie coperta e per la consistenza dell'immobile e per i rapporti tra superficie lotto e superficie coperta l'intervento non sarebbe più ammissibile.

Non rispondendo ai requisiti di norma per quanto sopra descritto la pensilina dovrà essere demolita.

Per rendere la demolizione urbanisticamente conforme in seguito di colloqui con l'ufficio tecnico del Comune di Prato deve essere prevista la presentazione di Segnalazione Certificata d'Inizio Attività per la rimozione e la demolizione della tettoia.

Trattandosi di pensilina costruita contestualmente per entrambe le proprietà che non può essere demolita parzialmente, la pratica dovrà essere presentata anche per l'immobile del confinante di proprietà sig. _____, anch'esso oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Di seguito saranno descritte le spese per la presentazione dell'istanza edilizia e delle opere per la demolizione e smaltimento, che saranno divise al 50% tra i beni di proprietà _____ e _____.

Pratiche e costi per sanare la posizione urbanistica e catastale.

In seguito a contatti con l'ufficio edilizia del Comune di Prato, è stato appurato che le difformità presenti sono risolvibili con la presentazione di una SCIA per la rimozione della pensilina-tettoia e la contestuale demolizione del manufatto.

Costi per la SCIA

Spese da versare al comune di Prato: € 70,00 per i diritti di segreteria

Spese tecniche:

- Rilievo stato di fatto ed elaborazioni grafiche (attuale-rilevato-sovrapposto) - 700,00 €
- Pratiche urbanistiche - 1.500,00 €

Totale spese tecniche € 2.200,00 oltre a IVA e CAP al 4% o 5% a seconda della cassa di appartenenza oltre al versamento di € 70,00 al comune di Prato per i diritti di segreteria.

Il costo per la rimozione della tettoia

Le spese per la demolizione della tettoia sono state eseguite da computo metrico (doc. 19)

redatto seguendo i prezzi della Regione Toscana del 2023, il costo per la demolizione e smaltimento dei manufatti è pari a € 806,51 oltre a IVA.

Le suddette spese sono da dividere al 50% con l'immobile confinante di prop.

La tamponatura delle porte realizzate per l'accesso con l'altra unità immobiliare di proprietà _____, dovrà essere realizzata prima della presentazione di pratiche edilizie in quanto risulta essere abusiva e risulta necessaria una rimessa in pristino dello stato autorizzato dei luoghi prima di procedere alla presentazione di ulteriori istanze edilizie.

I costi degli adempimenti necessari per messa in sicurezza nei luoghi di lavoro e per lo smaltimento dei materiali di risulta non saranno inseriti poiché già computati nelle successive fasi di lavorazione che si considerano consecutive a questa fase.

Il lavoro prevede la rimozione e smaltimento della porta, la muratura dell'apertura con relativi ammorsamenti per rendere solidale la nuova tamponatura, intonaco e velo su entrambe di lati della muratura a vivo e tinteggiatura delle due pareti interessate.

Nel caso fossero presenti pilastri in acciaio in luogo delle mazzette in muratura piena, il costo per l'ammorsamento alla struttura si considera equivalente a quello previsto nel computo.

Il costo per la chiusura delle porte anch'esso è stato calcolato seguendo i prezzi LLPP della Regione Toscana è pari a € 1.941,38 oltre a IVA, per un totale di € € 2.368,48 compreso IVA al 22% (doc. 20).

Anche in questo caso il costo sarà diviso al 50% con il confinante sig.

Appartamento del piano primo:

Abbiamo lievi difformità che rientrano nelle tolleranze ai sensi della L.R. 64/2014 art. 198 e del D.P.R. 380/01, art. 34-bis, oltre alla realizzazione di un muretto basso. I vani sono utilizzati come camera e non nella sua destinazione originaria di soggiorno e cucina, ma si tratta di aver inserito elementi d'arredo non adatti alla destinazione del vano, ripristinabili con la rimozione della mobilia.

Appartamento del piano secondo e terzo:

Abbiamo nella cabina armadio del piano secondo una diversa dimensione in pianta del vano, ovvero la larghezza è costante invece di avere una rastremazione verso il tergo del fabbricato; abbiamo inoltre lievi difformità quest'ultime rientranti nelle tolleranze ai sensi della L.R. 64/2014 art.198 e del D.P.R. 380/01, art. 34-bis.

Si presume che siano opere eseguite nel corso dell'intervento di ristrutturazione e frazionamento eseguito nei primi anni 2000.

Per la mancata rappresentazione grafica del vano guardaroba per come realizzato si prevede la presentazione di una CILA cosiddetta "tardiva" con i relativi costi delle sanzioni di diritti di segreteria.

Gli aggiornamenti catastali sono già previsti nella risposta al quesito n.4.

Costi per la CILA

Spese da versare al comune di Prato:

- € 70,00 per i diritti di segreteria
- sanzione € 258,00 per opere eseguite prima del 26/05/2010, come previsto dall'art. 10 della L.

47/85 poi sostituito dall'art. 36 del Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Spese tecniche:

- Pratiche urbanistiche e rilievo con restituzione grafica - 1.500,00 €

Totale delle spese tecniche con IVA e CAP oltre a sanzioni e diritti da versare al Comune di Prato è pari a € 2.231,20.

Inoltre in modo diffuso si segnala l'utilizzo improprio dei vani per altre destinazioni, come ad esempio il soggiorno o la soffitta per camera. Tuttavia trattasi di semplice risoluzione, da eseguire con la rimozione dell'arredo presente.

Infine l'assegnatario del bene potrà valutare i costi per eventuale riconfinamento per la porzione di resede di proprietà esclusiva dell'unità al piano terreno poiché non risulta essere delimitato fisicamente e recintato.

Nel caso fosse sua volontà delimitare fisicamente l'intervento non risulta rilevante ai fini della presente esecuzione e per questo motivo non sarà stimato alcun costo.

QUESITO N. 7

Stante alle caratteristiche dell'attuale consistenza immobiliare, i beni sono già divisi in tre unità immobiliari indipendenti, ben distinti anche catastalmente e vendibili separatamente.

Gli appartamenti del piano terreno e quello del piano _____ erano collegate da scale interne perché immobili della stessa proprietà e come collegamento funzionale tra i due beni.

Per la vendita e per una miglior appetibilità delle due unità del piano terreno e del piano si prevede il ripristino dell'autonomia degli appartamenti con demolizione della scala di collegamento e la realizzazione di un solaio come in origine.

Per la realizzazione dell'intervento sarà necessaria presentare una istanza edilizia in Comune, SCIA con opere strutturali e relativo progetto strutturale da depositare all'ufficio regionale, genio civile.

Di seguito saranno elencate le spese per la realizzazione della divisione.

Istanze edilizie

SCIA per la rimozione delle scale e realizzazione di solaio in luogo del pozzo scale.

Spese tecniche:

- Rilievo stato di fatto ed elaborazioni grafiche (attuale-rilevato-sovrapposto) – 500,00 €
- Pratica urbanistica SCIA – 2.000,00 €
- Aggiornamenti catastali – 500,00

Totale spese tecniche € 3.000,00 oltre a IVA e CAP al 4 o 5% a seconda della cassa di appartenenza.

Spese per il comune: 70,00 € per diritti di segreteria e € 100,00 per l'Agenzia delle Entrate

Progetto strutturale

Spese tecniche progetto e DL – 1.500,00 €

Spese per la regione toscana – 93,00 € per diritti di segreteria

Il tutto oltre a IVA e CAP

Il costo per la rimozione della scala e la realizzazione del solaio in luogo del pozzo scale, è stato stimato redigendo un **computo metrico ipotizzando le opere edili strutturali necessarie (doc. 21), con la precisazione che le opere dovranno seguire il progetto dei tecnici incaricati e che potrà subire**

variazioni, i costi stimati si riferiscono al prezzario della regione toscana del 2023, e risulta complessivamente pari a € 3.099,82 oltre a IVA.

Il tutto per una spesa complessiva di € 9.382,40 da suddividere tra gli assegnatari dei due appartamenti. Si ricorda che la vendita delle due unità del piano terreno e del piano _____ con i collegamenti esistenti risulta sconveniente per l'abbattimento di costo che avrebbero le due unità.

QUESITO N. 8

Gli immobili sono tutti pignorati rispettivamente per la quota di $\frac{1}{2}$ alla sig.ra _____ e _____ per la piena proprietà per quanto risulta trascritto per cessione di ipoteca volontaria a garanzia del mutuo fondiario e non modificato in seguito all'atto di divisione dei beni.

Come descritto nella risposta n.1 gli appartamenti del piano terreno e _____ sono intestati alla sig.ra _____, quelli del piano secondo alla sig.ra _____.

QUESITO N. 9

Gli immobili sono occupati dai debitori e rispettive famiglie di appartenenza (come da certificato di stato di famiglia allegato)

La sig.ra _____ risulta avere il proprio domicilio in via F. Ferrucci 570 sin dal 12/02/2015 ad oggi, nel suo stato di famiglia abbiamo i seguenti soggetti:

- _____ nato il 30/04/1982 in Shkoder (Albania);
- _____, nata a Prato il 31/08/2009.

_____ risulta coniugata con il sig. _____ in regime di separazione dei beni.

La sig.ra _____ risulta avere il proprio domicilio in via F. Ferrucci 570 sin dal 08/03/2017 ad oggi nel suo stato di famiglia abbiamo i seguenti soggetti:

- _____, nata a Prato il 27/06/1994;
- _____ nata a Prato il 15/06/2019;
- _____ nato a Prato il 20/03/2024;
- _____ nato a Pistoia il 06/12/1987.

La sig.ra Serio risulta essere coniugata dal 15/10/1989 con il sig. _____, nato a Prato il 29/04/1967, con atto notaio De Luca del 18/12/1990 gli sposi hanno stipulato convenzione matrimoniale per la separazione dei beni. Lo stesso risulta essere residente nel Comune di Sesto Fiorentino.

Il tutto come da certificati anagrafici allegati (doc. 22 e 23)

Sono state eseguite richieste l'Agenzia delle Entrate di Prato per la presenza di contratti di locazione e al comando della Polizia di Stato di Prato per la presenza di comunicazione di cessione del fabbricato ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, ma non risultano in essere atti per cessioni degli immobili (doc 24 e 25).

QUESITO N. 10

Per quanto descritto alla risposta al quesito 9, l'unità immobiliare è abitata dall'esecutata e dai suoi familiari (doc 22 e 23.).

QUESITO N. 11

Dagli atti analizzati, non vi sono altri vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità o di servitù attivi e passivi presenti nei beni.

Oltre a quella oggetto della presente esecuzione immobiliare e descritte nel presente elaborato non abbiamo altre domande giudiziali sui beni.

Ad oggi non risultano altre formalità accese o altre procedure in essere nei confronti degli immobili come risulta dall'elenco prodotto in allegato (doc. 46).

Per le spese per le necessarie operazioni per la regolarizzazione urbanistica e catastale si fa riferimento alla risposta al quesito 6, dove sono dettagliati gli importi da corrispondere.

Sugli immobili abbiamo gli atti per la costituzione di fondo patrimoniale come meglio descritti in precedenza.

QUESITO N. 12

Il fabbricato anche se di fatto è un edificio condominiale in quanto è composto da tre unità immobiliari per civile abitazione con spazi a comune. I proprietari non hanno costituito un condominio e neppure nominati amministratori.

In seguito alla richiesta del sottoscritto alla proprietà la stessa dichiara che non vi sono state spese sui beni a comune e che pertanto non vi sono pendenze condominiali.

Dagli atti non risultano presenti diritti demaniali di servitù o servitù pubbliche e neppure usi civici sui beni.

QUESITO N. 13

Al fine di avere un riscontro oggettivo sulla valutazione immobiliare, procederemo di seguito alla stima con diversi metodi.

Per la descrizione, caratteristiche dei beni e del contesto in cui si trovano si farà riferimento a quanto meglio descritto alla risposta al quesito n. 2.

La stima verrà svolta per quanto descritto nella presente relazione in tre lotti separati:

Lotto 1 - appartamento al piano terra – Prato, via F. Ferrucci 570 – CF: F. 86, P. 218, S. 500

Lotto 2 - appartamento al piano _____ – Prato, via F. Ferrucci 570/1 – CF: F. 86, P. 218, S. 501

Lotto 3 - appartamento al piano secondo e terzo – Prato, via F. Ferrucci 570/2 – CF: F. 86, P. 218, S. 501

Per la descrizione, caratteristiche dei beni e del contesto in cui si trovano si farà riferimento a quanto meglio descritto alla risposta al quesito n. 2.

In generale per avere un termine oggettivo sui criteri di valutazione e di determinazione delle superfici, faremo riferimento a quanto stabilito dal **Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138**, del quale saranno richiamati i criteri specifici utili per la presente stima.

Art. 3 - Determinazione dell'unità di consistenza – “L'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'**allegato B**, è il metro quadrato di superficie catastale. I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'**allegato C** al presente regolamento. Le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane, di cui al comma 1, sono determinate con riferimento alla suddetta unità di superficie.”

Dall'allegato B l'appartamento e sue unità accessorie rientrano nel gruppo R e in particolare R1 - Abitazioni in

fabbricati residenziali e promiscui per la civile abitazione e R4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli, per il posto auto coperto.

In sintesi l'Allegato C - Norme Tecniche per la Determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari a Destinazione Ordinaria, citando solo la norma per quanto di interesse, stabilisce che nei Criteri per i gruppi "R":

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo R, in generale la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli,

ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Stante alle planimetrie catastali e al rilievo e restituzione grafica dello stato attuale effettuato dal sottoscritto (doc. 9, 11, 13 e 26), verrà determinata la superficie dell'immobile reale e convenzionale e si procederà alla determinazione del valore economico dei beni.

Alla luce di quanto sopra esposto di seguito, si determinerà la superficie netta, lorda e commerciale-convenzionale e di seguito il valore economico dei beni.

METODO OMI

L'OMI è una banca dati dell'Agenzia delle Entrate, che stabilisce i valori di compravendita dei beni immobiliari, basati su un'analisi della media dei prezzi di mercato, suddividendoli per tipologia, ubicazione e destinazione, desumendo i dati dagli atti di compravendita.

I dati sono prefissati dall'Ufficio del Territorio ed aggiornati semestralmente.

L'OMI si basa sia sul fattore posizionale, sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie

unità immobiliari. Ogni territorio comunale è stato segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in quella data zona omogenea.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale (le zone OMI), sono state individuate fasce di aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune che rispecchiano, in generale, una area urbanisticamente consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Dalla zonizzazione OMI, l'area in cui si trovano gli immobili, è classificata come "**Semicentrale/zona sud-est adiacente al centro storico – Montegrappa - Ponzano - Repubblica - Mezzana**", codice zona **C3**, microzona **1** (doc. 27).

Al secondo semestre 2023, per le abitazioni civili, in stato conservativo normale il valore di mercato viene stabilito da 1.650,00 a 2.000,00 € per ogni metro quadrato di superficie convenzionale lorda.

Per quanto sopra e alle caratteristiche del bene, alla localizzazione, nella considerazione anche degli spazi condominiali a disposizione, come anche meglio descritte alla risposta al quesito n. 2, in determinazione soggettiva il **valore attribuito al costo unitario dell'appartamento è pari a € 1.800,00 per quello del piano terreno e 1.750,00 per le unità poste ai piani superiori.**

METODO COMPARATIVO

Per il Metodo comparativo viene preso a riferimento le **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie** redatta da ABI – Associazione Bancaria Italiana, la cui definizione del suo obiettivo, consiste nella determinazione, attraverso processi e metodi definiti, del valore di mercato dei beni immobiliari.

Il tutto tramite un sistema che si rivolge al perito che applica uno standard estimativo e che redige il rapporto di valutazione.

I principi e i concetti generali per svolgere una valutazione immobiliare sono espressamente indicati con riferimento agli standard internazionali.

I requisiti e il contenuto del rapporto di valutazione sono presentati nei termini generali e particolari come indicazioni operative riguardanti anche il tema della documentazione a corredo del rapporto di valutazione.

Questi requisiti specificano i metodi di valutazione adottati a livello internazionale: il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario o reddituale e il metodo dei costi.

Il metodo adottato per la presente stima è quello del confronto del valore di mercato con il sistema comparativo.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: "*l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni*".

Tale definizione è peraltro simile a quella dei criteri degli standard di valutazione internazionale.

Lo scopo è quello di valutare un prezzo di mercato per immobili di simile destinazione d'uso, caratteristiche, posizione e appetibilità.

Il prezzo di mercato è rappresentato dal valore della compravendita espresso dall'appetibilità di una caratteristica tipologia di unità.

Da questo, desumendo la consistenza del bene si stabilisce un prezzo unitario medio che si calcola dividendo il prezzo totale per la superficie che esprime la caratteristica dell'immobile considerato.

Il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati (segmenti o zone) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione.

L'individuazione del segmento di mercato è necessaria per svolgere la comparazione tra l'immobile da valutare e gli immobili simili di prezzo noto. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato

In sintesi il procedimento di stima adottato presuppone l'individuazione di immobili simili a quello oggetto della stima, nel contesto specifico spazio-temporale nel quale si collocano e nei loro caratteri particolari.

La stima del valore di mercato con la tecnica del metodo di mercato e del sistema di stima, formano un procedimento integrato di stima pluriparametrica del valore economico attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili simili, in linea di principio contrattati di recente e di prezzo noti. Si tratta di una procedura sistematica di comparazione in base alle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili suggerita dalle citate "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie".

Il Metodo di mercato si può applicare a tutti i tipi d'immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni e provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione.

La metodologia di stima richiede di individuare il segmento di mercato nel quale collocare l'immobile materia di valutazione secondo la sua ubicazione e le sue qualità intrinseche (caratteristiche).

Si tratta inoltre di indagare e qualificare le condizioni del mercato di riferimento nel momento in cui si esprime il giudizio di stima e di individuare un numero adeguato di immobili di cui sia noto il prezzo e le caratteristiche, tali da poterli ritenere "comparabili" all'immobile, per procedere infine alla stima del valore di mercato di quest'ultimo.

Per questo metodo il sottoscritto ha eseguito due sistemi.

- Il _____ SISTEMA (**dei comparabili**), che viene svolto con la **comparazione dei prezzi desunti dagli atti di compravendita con ricerche svolte all'ufficio del territorio**;
- il SECONDO SISTEMA (**diretto**), che viene svolto con la **valutazione diretta del valore degli annunci immobiliari con ricerche nelle pubblicità di vendite delle agenzie immobiliari**.

Entrambe i sistemi in generale analizzano e selezionano i seguenti dati:

- Localizzazione (ubicazione geografica e/o economica)
- Il tipo di contratto (compravendita, permuta, divisione, leasing, ecc.)
- La destinazione (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.)
- La tipologia immobiliare (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)
- La tipologia edilizia (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)
- La dimensione (se unità piccole, medie o grandi)
- La forma di mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)

- I caratteri della domanda e dell'offerta (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.)
- Il livello del prezzo - ciclo immobiliare (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)
- Il filtering (rappresenta l'aspetto socio-economico del segmento immobiliare: può essere nullo, in fase di crescita o in fase decrescente).

SISTEMA

Metodo Comparativo - Con il sistema *Market Comparison Approach*, sono state ricercate in catasto e in conservatoria dei RR.II. le trascrizioni per vendite di immobili, aventi la stessa zona, caratteristiche espositive, di tipologie costruttive e impiantistica, nonché del periodo di costruzione.

In particolare nella zona nello stesso foglio di mappa catastale di appartenenza, vi sono molti beni che possono avere caratteristiche simili.

I beni risultano essere censiti in categoria A/3 non adeguata alla tipologia di immobile e di conseguenza anche la rendita catastale non è adeguata.

Le categorie A/3 sono per appartamenti di tipo economico, valide per immobili costruiti fino agli anni '60 e non ristrutturati.

Nel caso nostro invece le tre unità immobiliari sono state realizzate nel _____decennio degli anni 2000 a seguito di un intervento di ristrutturazione totale, la categoria catastali appropriata per questa tipologia di immobili è la A/2.

Per avere una determinazione del valore realistica nelle ricerche dei comparabili faremo riferimento alla categoria A/2 e con rendita catastale adeguata.

La ricerca si è quindi affinata tramite la consultazione delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate per l'individuazione degli identificativi catastali, della sua destinazione d'uso e rendita (categoria catastale A/2 – abitazioni di tipo civile, con consistenza dai 3 ai 6 vani).

Eseguendo una ricerca sul foglio di mappa 86 per immobili di categoria A/2 abitazioni di tipo civile, sono stati trovati 750 immobili, dei quali sono stati selezionati 195 con trascrizioni effettuate nell'ultimo anno.

Di questi sono state individuate varie unità che per con rendita, posizione, aspetto e caratteristiche fossero simili a quello in oggetto e sono stati individuati quattro immobili (doc. 28-30).

Sono state svolte successivamente ricerche in conservatoria per acquisire la trascrizioni di atti tra vivi e una volta acquisiti i titoli e gli elaborati grafici è stato determinare il prezzo di vendita, la consistenza e il prezzo unitario al metro quadrato.

Di seguito saranno analizzati i campioni trovati:

1. **Appartamento per civile abitazione**, posto nel Comune di Prato, in via dell'Agio (doc 28).

Appartamento censito al CF di Prato al F. 86, P 120, sub. 512 e 510

Atto di compravendita del 25/05/2023, notaio Pasquetti, con studio in Prato, rep. 32819, raccolta 12345, trascritto a Prato il 29/05/2023, al R.G. n. 6059, R.P. n. 4315

Prezzo pattuito € 150.000,00

Il totale della superficie convenzionale – mq 135,34

Prezzo unitario - € 1.108,30 per ogni metro quadrato di superficie convenzionale

2. **Appartamento per civile abitazione**, posto nel Comune di Prato, in via Viottolo di Mezzana (doc 29).

Appartamento censito al CF di Prato al F. 86, P 373, sub. 504

Atto di compravendita del 11/09/2023, notaio Lops, con studio in Prato, rep. 367507, raccolta 42129, trascritto a Prato il 18/09/2023, al R.G. n. 10164, R.P. n. 7287

Prezzo pattuito € 150.000,00

Il totale della superficie convenzionale – mq 63,83

Prezzo unitario - € 2.348,41 per ogni metro quadrato di superficie convenzionale

3. **Appartamento per civile abitazione**, posto nel Comune di Prato, in via Traversari (doc 30).

Appartamento censito al CF di Prato al F. 86, P 407, sub. 7 e 13

Atto di compravendita del 13/02/2024, notaio Nardone Gaia, con studio in Prato, rep. 9407, raccolta 7180, trascritto a Prato il 20/02/2024, al R.G. n. 1683, R.P. n. 1197

Prezzo pattuito € 134.000,00

Il totale della superficie convenzionale – mq 101,12

Prezzo unitario - € 1.325,17 per ogni metro quadrato di superficie convenzionale

Facendo la media dei prezzi unitari ricavati dagli atti di compravendita otteniamo il prezzo unitario pari a € 1593,96 per ogni metro quadrato di superficie convenzionale.

Arrotondiamo a 1.600,00 e/mq per i piani _____ e secondo e € 1.700,00 per la maggiore appetibilità del piano terreno.

SECONDO SISTEMA

Si procederà al metodo comparativo con il sistema *asking-price*, che tra tutti è il sistema meno attendibile perché esamina l'offerta di vendita, ma si tratta di un prezzo soggettivo, sottoposto al ribasso per il margine della trattativa tra il venditore e l'acquirente, che usualmente avviene.

Proprio a causa di queste criticità saranno selezionati solo gli annunci più affidabili, cioè che si allineano con i prezzi determinati con i due precedenti sistemi descritti.

Il sistema servirà per avere un termine di raffronto con l'offerta del mercato immobiliare della zona.

Dagli annunci sarà preso a riferimento la superficie convenzionale o commerciale, e nel caso non vi fosse presente sarà calcolata come descritto in all'inizio del presente paragrafo.

Dal prezzo dell'annuncio e dalla superficie convenzionale sarà determinato il prezzo unitario al metro quadrato.

Da questo sarà applicato uno sconto simulando la trattativa tra la parte venditrice e la parte acquirente, come di solito viene eseguita nelle vendite immobiliari.

Le ricerche sono state svolte tramite annunci immobiliari presenti sulla zona da siti attendibili come *il borsino immobiliare* o *immobiliare.it*, *casa.it*.

Dalle consultazioni sono state trovate le seguenti quotazioni:

Borsino Immobiliare

La zona di riferimento è per abitazioni in stabili civili in Prato, zona sud est adiacente al centro storico, Montegrappa Ponzano, Repubblica, Mezzana.

In detta zona faremo due ricerche diverse, per unità poste al piano terreno con resede esclusivo e per un piano secondo con soffitta.

1. per abitazioni al piano terreno con 100 mq di superficie coperta e 50 mq di resede esclusivo, la quotazione media è pari a € 173.197,00.

Considerando una superficie convenzionale di mq 105, il valore al metro quadrato risulta pari a €/mq 1649,49 (doc 30), che arrotondiamo a €/mq 1650,00.

Immobiliare.it

1. Appartamento in via Don Pio Vannucchi, trilocale piano terra con resede, prezzo richiesto € 169.000,00, superficie appartamento 68 mq, superficie resede 25 mq, superficie convenzionale 70,00 mq, con un valore al metro quadrato pari a €/mq 2.414,28 (doc. 31).
2. Appartamento in Viottolo di Mezzana, Mezzana, trilocale al terzo piano senza ascensore, prezzo richiesto € 215.000,00, superficie appartamento 70,00 mq, superficie autorimessa, 16,00, superficie convenzionale 78,00 mq, con un valore al metro quadrato pari a €/mq 2.756,41 (doc. 32).

Idealista.it

1. Appartamento locato in via Traversari, quadrilocale al secondo piano con ascensore, prezzo richiesto € 240.000,00, superficie commerciale 90 mq, con un valore al metro quadrato pari a €/mq 2.666,67 (doc. 32).
2. Appartamento in via del Cittadino, trilocale, prezzo richiesto € 200.000,00, superficie commerciale 72,00 mq, con un valore al metro quadrato pari a €/mq 2.777,77 (doc. 33).

Dai siti di annunci immobiliari il prezzo medio di offerta di vendita è pari a €/mq 2.653,78.

Considerando una trattativa nella compravendita, ormai usuale nella zona, si può ipotizzare che il prezzo di vendita possa essere €/mq 2.100,00.

Se facciamo una media tra la quotazione del borsino immobiliare e dagli annunci immobiliari il costo unitario da metodo diretto con il sistema asking-price è pari a €/mq 1874,74.

Arrotondiamo a 1.800,00 e/mq per i piani _____ e secondo e € 1.850,00 per la maggiore appetibilità del piano terreno.

STIMA DEI LOTTI

Di seguito eseguiamo le stime dei valori immobiliari di ciascun lotto

Per determinare il valore dei beni e avere un termine oggettivo di valutazione del bene si è fatto riferimento a tre metodi di stima:

1. Il calcolo eseguito sulla base dei prezzi unitari da stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), organo ufficiale dell'agenzia delle Entrate per l'esecuzione degli accertamenti immobiliari
2. Il metodo comparativo diretto, il cosiddetto Market Comparison Approach (MCA), che con il sistema di stima formano un procedimento integrato di confronto dell'immobile con un numero apprezzabile di altri simili di cui è conosciuto il prezzo tramite l'esame degli atti di compravendita e dei prezzi da essi derivanti.
3. Il metodo comparativo di analisi diretta con il sistema Asking Price che analizza le richieste dei venditori per immobili di analoghe caratteristiche e posizione.

Successivamente per la determinazione del prezzo unitario di riferimento per il valore economico dei beni si procede alla determinazione del valore medio dei risultanti calcolati con i sistemi sopra indicati.

LOTTO 1

Per la determinazione del prezzo di mercato procederemo al calcolo della consistenza e di seguito al calcolo del prezzo di mercato e prezzo finale depurato di tutte le spese necessarie per la regolarizzazione e divisione del bene come descritto in precedenza.

Delle spese tecniche per la divisione delle distinte unità abitative del piano terreno e del piano verrà attribuito il 50% a ciascuna dei due beni.

LOTTO 1						
Abitazione posta in Prato, via F. Ferrucci 570 - piano terreno - CF F.18 P.218 S.500						
Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Superficie netta in mq	Calcolo della Superficie Convenzionale	
					Coefficiente Moltiplicatore	Superficie convenzionale
					(a)	(b)
Abitazioni	A	Sup. principali (Camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)	70,31	56,63	1,00	70,31
	B	Sup. accessorie direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)			0,50	0
	C	Sup. accessorie NON direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)	30,07	26,33	0,50	15,035
	D, E	Balconi o terrazzi			0,10	0
	F1	Pertinenze esterne (loggiate, portici)	23,74	22,63	0,25	5,935
	F1	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) fino alla sup. A1+A2	64,42	64,02	0,10	6,442
	F2	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) per la sup. eccedente la somma di A1 e A2			0,02	0
	TOTALE	Somma delle superfici convenzionali				
TOTALE (arrotondato)						98

STIMA LOTTO 1					
Valori determinati dalle rispettive					
Metodo di Valutazione	Stato	Tipologia	Valore di Mercato	Calcolo del Valore economico	

	Conservativo		€/mq		Prezzo determinato in €/mq	Superficie Convenzionale in mq	Valore in €
			minimo	massimo			
OMI	Normale	Abitazioni Civili	1650,00	2000,00	1800,00	97,72	175.899,60 €
METODO DIRETTO	Normale	Abitazioni Civili	1649,50	2777,78	1850,00	97,72	180.785,70 €
METODO DEI COMPARABILI	Normale	Abitazioni Civili	1108,30	2348,41	1700,00	97,72	166.127,40 €
VALORE MEDIO	Dato dalla media ponderata tra i valori sopra determinati						174.270,90 €
Costi per regolarizzazione dell'unità							
rimozione tettoia in aggetto							
Spese tecniche							2.861,36 €
Spese opere edili							983,94 €
TOTALE SPESE							3.845,30 €
TOTALE SPESE PER UNITA'	da dividere al 50% con l'immobile di prop. _____						1.922,65 €
inserimento in mappa loggiato - portico							
Spese tecniche							888,16 €
Spese per tributi							109,00 €
TOTALE SPESE							997,16 €
Costi per la rimozione delle scale							
Spese tecniche							5.709,60 €
Spese diritti e tributi							263,00 €
Spese opere edili							3.409,80 €
TOTALE SPESE							9.382,40 €
SPESE PER OGNI U.I.	spese da suddividere con l'unità posta al piano primo						4.691,20 €
Costi per la chiusura delle due porte esistenti tra due Unità immobiliari distinte							
Spese opere edili							2.368,48 €
TOTALE SPESE							2.368,48 €
TOTALE SPESE PER UNITA'	da dividere al 50% con l'immobile di prop. _____						1.184,24 €
Valore dell'unità depurata dai costi per la sua regolarizzazione e divisione							
VALORE IMMOBILE							165.475,65 €

LOTTO 2

Per la determinazione del prezzo di mercato procederemo al calcolo della consistenza e di seguito al calcolo del prezzo di mercato e prezzo finale depurato di tutte le spese necessarie per la regolarizzazione e divisione del bene come descritto in precedenza.

Delle spese tecniche per la divisione delle distinte unità abitative del piano terreno e del piano verrà attribuito il 50% a ciascuna dei due beni.

LOTTO 2						
Abitazione posta in Prato, via F. Ferrucci 570/1 - piano				- CF F.18 P.218 S.501		
Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Superficie netta in mq	Calcolo della Superficie Convenzionale	
			(a)		Coefficiente Moltiplicatore	Superficie convenzionale
					(b)	(c) = (a) x (b)
Abitazioni	A	Sup. principali (Camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)	70,31	55,92	1,00	70,31

B	Sup. accessorie direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)			0,50	0	
C	Sup. accessorie NON direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)			0,50	0	
D, E	Balconi o terrazzi	12,6	11,02	0,10	1,26	
F1	Pertinenze esterne (loggiati, portici)	2,74	2,26	0,25	0,685	
F1	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) fino alla sup. A1+A2			0,10	0	
F2	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) per la sup. eccedente la somma di A1 e A2			0,02	0	
TOTALE		Somma delle superfici convenzionali				72,26
TOTALE (arrotondato)						72

STIMA LOTTO 2							
Valori determinati dalle rispettive							
Metodo di Valutazione	Stato Conservativo	Tipologia	Valore di Mercato €/mq		Calcolo del Valore economico		
			minimo	massimo	Prezzo determinato in €/mq	Superficie Convenzionale in mq	Valore in €
OMI	Normale	Abitazioni Civili	1.650,00 €	2.000,00 €	1750,00	72,00	126000,00
METODO DIRETTO	Normale	Abitazioni Civili	1.649,50 €	2.777,78 €	1800,00	72,00	129600,00
METODO DEI COMPARABILI	Normale	Abitazioni Civili	1.108,30 €	2.348,41 €	1600,00	72,00	115200,00
VALORE MEDIO	Dato dalla media ponderata tra i valori sopra determinati						123600,00
Costi per la rimessa in pristino delle due Unità immobiliari distinte							
Spese tecniche							5.709,60 €
Spese diritti e tributi							263,00 €
Spese opere edili							3.409,80 €
TOTALE SPESE							9.382,40 €
SPESE PER OGNI U.I.	spese da suddividere tra l'unità posta al piano terra e l'unità posta al piano primo						4.691,20 €
Valore dell'unità depurata dai costi per la sua regolarizzazione e divisione							
VALORE IMMOBILE							118.908,80 €

LOTTO 3

Per la determinazione del prezzo di mercato procederemo al calcolo della consistenza e di seguito al calcolo del prezzo di mercato e prezzo finale depurato di tutte le spese necessarie per la regolarizzazione come descritto in precedenza.

La consistenza del terrazzo al piano terzo delle soffitte, vista la sua godibilità in termini di superficie e utilizzabilità, è stata considerata al pari di quelli accessibili dal piano abitabile.

LOTTO 3						
Abitazione posta in Prato, via F. Ferrucci 570/2 - piano - CF F.18 P.218 S.502						
Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Superficie netta in mq	Calcolo della Superficie Convenzionale	
			(a)		Coefficiente Moltiplicatore (b)	Superficie convenzionale (c) = (a) x (b)
Abitazioni	A	Sup. principali (Camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)	70,31	60,63	1,00	70,31
	B	Sup. accessorie direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)	15,89	12,23	0,50	7,95
	C	Sup. accessorie NON direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)	20,24	18,26	0,25	5,06
	D, E	Balconi o terrazzi	32,58	29,16	0,10	3,26
	F1	Pertinenze esterne (loggiati, portici)	2,74	2,26	0,25	0,69
	F1	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) fino alla sup. A1+A2			0,10	0,00
	F2	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) per la sup. eccedente la somma di A1 e A2			0,02	0,00
TOTALE	Somma delle superfici convenzionali					87,26
TOTALE (arrotondato)						87

STIMA LOTTO 3								
Valori determinati dalle rispettive								
Metodo di Valutazione	Stato Conservativo	Tipologia	Valore di Mercato €/mq		Calcolo del Valore economico			
			minimo	massimo	Prezzo determinato in €/mq	Superficie Convenzionale in mq	Valore in €	
OMI	Normale	Abitazioni Civili	1.650,00 €	2.000,00 €	1750,00	87,00	152.250,00 €	
METODO DIRETTO	Normale	Abitazioni Civili	1.649,50 €	2.777,78 €	1800,00	87,00	156.600,00 €	
METODO DEI COMPARABILI	Normale	Abitazioni Civili	1.108,30 €	2.348,41 €	1600,00	87,00	139.200,00 €	
VALORE MEDIO	Dato dalla media ponderata tra i valori sopra determinati							149.350,00 €
Costi per regolarizzazione dell'unità								
Aggiornamenti catastali								
Spese tecniche							634,40 €	
Spese opere edili							50,00 €	
TOTALE SPESE							684,40 €	

Aggiornamenti urbanistici		
Spese tecniche		1.903,20 €
Spese per diritti		328,00 €
TOTALE SPESE		2.231,20 €
Costi dell'unità depurata dai costi per la sua regolarizzazione		
VALORE IMMOBILE		147.803,20 €

QUESITO N. 14

Per la risposta ai singoli quesiti formulati si rimanda al testo della presente perizia e alla tabella riepilogativa delle risposte ai quesiti richiesti al sottoscritto (doc. 34).

QUESITO N. 15

In seguito alla redazione del presente, l'elaborato con allegati sarà inviato a mezzo posta elettronica certificata ai legali dei creditori coinvolti nella presente procedura, al custode e al debitore anche per posta ordinaria se sprovvisto di PEC o casella di posta elettronica.

Le eventuali note di osservazione al proprio elaborato dovranno pervenire al sottoscritto quindici giorni prima dell'udienza

QUESITO N. 16

Il CTU sarà presente all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. al fine di rispondere a eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

QUESITO N. 17

Gli elaborati e allegati saranno depositati, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata, mediante gli strumenti informatici del PCT, oltre che copia con allegati priva di riferimenti al nome dell'esecutato.

QUESITO N. 18

Si allega alla presente perizia documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato compreso ambienti interni, esterni, accessori, parti comuni e pertinenze (doc. 14).

QUESITO N. 19

Assieme all'elaborato peritale viene allegata anche la seguente documentazione

- Catastale: estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetria e certificato catastale (doc. da 8 a 13 e 35).
- Copia concessione edilizia e/o atto di sanatoria (doc. 18 e da 36 a 43).
- Il verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e delle dichiarazioni rese dall'occupante/parte eseguita (doc. 1/A)
- Copia delle trascrizioni e/o degli atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultraventennale (doc. da 2 a 5; 15, 16, 44 e 45).

Per le trascrizioni e iscrizioni si rimanda alla certificazione ipocatastale prodotta da parte creditrice.

Sono stati omessi gli allegati delle provenienze oltre al ventennio reperite dal sottoscritto per al solo fine della ricostruzione della legittimità del possesso, visto che la relazione sostitutiva notarile conteneva rilevanti carenze.

- Certificato storico di residenza eseguiti (doc. 22 e 23)

- Elenco delle formalità presenti sui beni aggiornate al 03/07/2023 (doc. da 46).

Oltre che tutta la documentazione necessaria alla esposizione della presente perizia.

QUESITO N. 20

Si allega in documentazione separata, adeguata e dettagliata descrizione del bene, con indicazione dei dati catastali, delle iscrizioni e trascrizioni per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, e lo stato occupazionale, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza redatto per ciascun lotto (doc. da 47 a 9).

QUESITO N. 21

Per i tre lotti erano stati redatti Attestati di Prestazione Energetica – APE (allora Attestato di Certificazione energetica - ACE), in data 24/05/2013 e presentati al Comune di Prato in data 27/05/2013 al protocollo n. 60776.

Dette certificazioni non hanno più validità perché redatte e presentate al Comune oltre il decennio.

QUESITO N. 22

Si rimane a disposizione per eventuali necessità per il completamento dell'incarico qualora vi fossero dei chiarimenti in merito alla presente procedura o se il compito del sottoscritto fosse parzialmente adempiuto.

IMMOBILI DI CUI ALL'ESECUZIONE 1/2024

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva e/o richiedeva copia della documentazione, personalmente, presso i seguenti uffici:

- **Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Prato – servizi catastali**, per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare le planimetrie catastali attuali e storiche; estratti di mappa e certificati catastali;
- **Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Prato – servizio di pubblicità immobiliare** per l'ispezione ipotecaria;
- **Archivio del Comune di Prato** per l'accesso agli atti al fine di richiedere e ritirare copie delle pratiche edilizie e ACE presentate e/o rilasciate e verificare la posizione urbanistica;
- **Ufficio della Regione Toscana - Genio Civile** per l'accesso agli atti al fine di richiedere e ritirare copie delle pratiche strutturali presentate;
- **Agenzia delle Entrate di Prato** per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;

Il sottoscritto si metteva in contatto il giorno 03/04/2024 con l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - IS.VEG. S.R.L. di Prato, quale custode nominato (doc. 51), per fissare il sopralluogo presso i beni oggetto della esecuzione immobiliare, veniva concordato il sopralluogo il giorno 24/04/2024 e inviata raccomandata alle parti esegutate e PEC ai legali di parte creditrice.

Il sopralluogo veniva correttamente eseguito nelle modalità previste (doc. 52).

Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 – 2° comma c.p.c.), acquisito il resto della documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, il sottoscritto espone la seguente perizia.

Eseguiti i sopralluoghi, e gli accertamenti necessari, studiati gli atti di causa; i frazionamenti urbanistici e catastali, oltre che il pignoramento immobiliare che ha scaturito la seguente procedura con la presente di seguito si

risponderà ai quesiti richiesti.

QUESITO N. 1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

VERSILIA SPV S.R.L. (di seguito "Versilia Spv") con sede legale via San Prospero, 4 – Milano, c.f. e p.iva e numero d'iscrizione Registro delle imprese di Milano 12785290961 R.E.A. MI 2683821, a mezzo della propria procuratrice speciale FINVERS S.R.L. A SOCIO UNICO, con sede legale in Firenze, c.f. e p.iva e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze 07159790489, R.E.A. FI – 683784 e difesa congiuntamente e disgiuntamente tra loro, dall'Avv. Paolo Rosini del Foro di Firenze (Codice Fiscale RSNPLA62A13B832P) e dall'Avv. Giulia Melani del Foro di Pistoia (C.F. MLNGLI85C48G491N) presentava istanza di vendita datata 31/01/2024, il sig. DINO PIERO COLZI, c.f. _____, per **pignoramento trascritto in data 29.01.2024, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Prato al reg. gen. 890 e reg. part. 613**, per un credito derivante dai seguenti atti:

1. contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Andrea Lops, in Prato, del 31.03.2010, ai nn. di rep. 347625 e di racc. 27566, di originari € 400.000,00 garantito da ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Prato in data 02.04.2010 ai nn. 3561/781 di formalità (doc. 1)
2. contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Andrea Lops, in Prato, del 29.06.2011 ai nn. di rep. 350113 e di racc. 29409, di originari € 140.000,00, garantito da ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Prato in data 07.07.2011 ai nn. 7465/1484 di formalità (doc. 2).

Oggetto dell'esecuzione forzata è l'immobile sito in Prato alla Via Francesco Ferrucci n. 572, in Catasto fabbricati di detto Comune al fg 86, part. 77, sub 501 cat A3, di proprietà del sig. _____ per la quota di 100/100.

Veniva prodotta certificazione ipo-catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare (certificati n.ro PO6183/2024), con decorrenza dal ventennio antecedente alla data del pignoramento.

Il sottoscritto chiedeva la documentazione del fascicolo telematico in dalla cancelleria, poiché a causa della riunione con la procedura iscritta al RG 42/2023, non gli è data la possibilità di accedere al fascicolo della RG 1/2024 per poter visionare i documenti depositati.

Detta documentazione perveniva dalla cancelleria e di conseguenza il sottoscritto inviava nota il 05/04/2024, nella quale si rilevava che la parte creditrice aveva prodotto la sola documentazione ipotecaria e che mancava la certificazione storica catastale al ventennio (doc. 53).

In data 24 maggio 2024 i legali di parte creditrice depositavano la certificazione catastale al ventennio specificando che la documentazione era stata depositata con istanza di proroga.

Purtroppo la documentazione non era mai pervenuta al sottoscritto e non potendo accedere al fascicolo non aveva potuto verificarne la sua presenza.

In seguito saranno descritti i passaggi e le formalità registrate per l'immobile in oggetto suddivise per tipologia.

Trascrizioni pregiudizievoli in capo ai beni:

_____ e _____, codice fiscale _____ e contro

_____, codice fiscale _____ (doc. 55).

Nell'atto si chiede la trascrizione di testamento olografo pubblicato con atto del 06/04/1989, notaio Froio Pantaleone, con studio in Prato, repertorio n. 108409/7483.

Nello stesso il sig. _____ nomina erede il figlio

_____ e usufruttuaria la moglie Tempesti Nella Maria e alla figlia Colzi Anna Maria, nata a Prato il 30.8/1938 si lascia la somma di £ 18.000.000 con sottoscrizione delle parti per accettazione e rinuncia a ogni eccezione e riserva o azione di riduzione delle disposizioni previste.

- **Denuncia di successione** presentata all'ufficio del registro di Prato il 07/05/1990 al n. 43/490, trascritto il 24/05/1990 al registro particolare 2745, registro generale 380 (doc. 56).

- **Trascrizione** del 24/11/2014 - Registro Particolare 6993, Registro Generale 9962, per atto del 04/11/2014, notaio PASQUETTI CARLO, con studio in Prato, Repertorio 30339/10984, per **costituzione di fondo patrimoniale** ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del Codice Civile, tra il sig.

_____ codice fiscale _____ e

_____, codice fiscale _____, coniugati in regime di comunione

dei beni, i quali per far fronte ai bisogni della loro famiglia e al bisogno

_____, quale unico intestatario e proprietario, destina a questo scopo

le seguenti unità immobiliari a uso abitativo, facenti parte del più ampio fabbricato sito in Comune di Prato (PO), località Mezzana, Via Ferrucci nc. 572, beni contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 86, particella n. 77, subalterno 500 e 2 (doc. 57).

Nell'atto vengono anche richiamate altre unità immobiliari censite nel comune di Prato e Vernio non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Nella convenzione sono stati pattuiti le seguenti condizioni:

- che la titolarità dei beni in oggetto rimane di essi costituenti nei diritti e nelle quote come a ciascuno di essi spettanti su ciascun lotto;
- che l'amministrazione degli stessi q regolata dalle norme di cui all'art. 168 e seguenti del Codice Civile; che i beni oggetto del presente atto potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati, con il consenso di entrambi i coniugi, senza l'autorizzazione del Tribunale.
- La presente convenzione patrimoniale sarà annotata a margine dell'atto di matrimonio, ai sensi dell'art. 162 C.C. e trascritta presso i competenti Uffici del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai sensi dell'art. 2647 C.C.

Il valore riconosciuto nell'atto per l'immobile è pari a € 180.500,00.

Si allegano copie delle formalità e atti (doc. da 53 a 57).

Relativamente alla **storia catastale** al ventennio (doc. 58), è rilevante per avere la continuità tra gli atti di provenienza, difatti il subalterno 501 oggetto dell'esecuzione immobiliare risulta essere derivato dal subalterno _____ pag. 38

500, che a sua volta è derivato dal subalterno 1, scheda protocollo 44022/1988 e particella 77 senza subalterni. Il tutto per successive soppressioni e costituzione di nuovo subalterno.

Nei vari passaggi risulta anche la riunione di usufrutto in seguito al decesso della madre e la conseguente continuità per l'acquisizione della piena proprietà del sig. _____.

I beni sono attualmente censiti al catasto fabbricati del Comune di Prato al foglio di mappa 86, particella 77, subalterno 501, rendita catastale € 1.376,36, categoria A/3, classe 4, consistenza 13 vani, indirizzo via Francesco Ferrucci 572, piani terra, _____ e secondo, superficie totale 265 mq, escluse aree scoperte 249 mq.

Beni correttamente intestati al sig. _____, codice fiscale _____.

Dati derivanti dai seguenti passaggi:

- Immobile censito al foglio di mappa 86, particella 77, dall'impianto meccanografico
- Variazione per frazionamento, ampliamento del 21/04/1988 n. 44022/1988, in atti dal 18/01/2000, identificativo foglio 86, particella 77, subalterno 1.
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.
- Denuncia nei passaggi per causa di morte per riunione d'usufrutto del 23/02/1999, voltura 1015.1/1999, pratica n. 00008291 in atti dal 30/10/2001.
- Variazione per ampliamento ristrutturazione del 20/05/2005, pratica 34297, scheda n. 5618/2005, identificativo foglio 86, particella 77, subalterno 500.
- Variazione per ampliamento, ristrutturazione diversa distribuzione degli spazi interni, del 22/07/2014, pratica 33787, scheda n. 6590/2014, in atti dal 22/07/2014, identificativo foglio 86, particella 77, subalterno 501, via F. Ferrucci, 572, piano terra, _____ e secondo
- Variazione del 09/11/2015, per inserimento di dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 22/07/2015, pratica n. PO0039697 in atti dal 22/07/2015, n. 13109.1/2015.

Si allegano le mappe e planimetrie catastali per una migliore identificazione dei beni (doc. 58, 59 e 35).

QUESITO N. 2

Il sopralluogo veniva eseguito in data 05/04/2024

Il fabbricato è composto da un'unica unità immobiliare a destinazione abitativa della tipologia di terra-tetto posto nel Comune di Prato, via F. Ferrucci n.c. 572.

In particolare abbiamo un appartamento per civile abitazione posto al piano terra, _____ e secondo, con accesso dal resede esclusivo da detta via e collegato da scale interne.

Al piano terreno abbiamo la zona giorno, con ingresso, soggiorno, tinello, cucina, disimpegni e servizio igienico, spazi esterni per resede frontale e tergae esclusivi.

Nel resede tergae abbiamo una tettoia sul fronte dell'edificio, degli annessi con spazi di servizio all'abitazione e wc, parzialmente coperta da pensilina a sbalzo da demolire, per quanto di seguito descritto nella risposta al quesito 6, è stato inoltre costruito un vano con semplice tecnologia costruttiva a carattere precario con pannelli in lamiera e struttura a pali innocenti per il quale non sono state richieste le necessarie abilitazioni edilizie.

Al piano _____ abbiamo due camere, locale di servizio, disimpegno, un servizio igienico e un terrazzo.

Al piano secondo due camere, locale di servizio, servizio igienico, disimpegno e due terrazzi, uno dei quali coperto da tettoia.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, la suddetta unità immobiliare risulta rappresentata nel foglio di mappa 86, particella n. 77, subalterno 501, Via Francesco Ferrucci nc. 572, piano terra, _____ e secondo, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza vani 13, superficie catastale 265 mq totale; escluse aree scoperte 249 mq, rendita catastale euro 1.376,36.

Bene intestato al sig. _____ per la piena proprietà.

La superficie calpestabile complessiva risulta la seguente:

Superfici vani principali – mq 167,14

Superfici vani accessori esterni – mq 33,92

Superficie Balconi – mq 10,60

Superficie loggiati, tettoie e portici – mq 28,71

Superficie resede esclusivo – mq 60,61

I confinanti sono i seguenti: via F. Ferrucci, prop. _____ e _____; prop. _____.

Nel fabbricato non abbiamo beni condominiali, ma abbiamo una autorimessa quale bene pertinenziale accessorio che non fa parte della presente esecuzione immobiliare.

L'immobile si trova in zona periferica di Prato di buon valore, località denominata "Mezzana", ben servita da servizi e infrastrutture pubbliche, nonché appetibile per la vicinanza al casello autostradale di Prato Est, e quindi per il collegamento con Firenze.

I beni sono stati interessati da vari interventi edilizi eseguiti nel corso degli anni, anche se si trovano in buone condizioni, sono in medio stato di conservazione e con finiture di qualità mediocre a causa del suo stato di vetustà.

Gli impianti sono di vecchia realizzazione, con produzione acqua calda sanitaria – riscaldamento singolo, alcuni vani hanno impianto di climatizzazione, infissi misti in legno e alluminio, pavimenti in gres porcellanato e cotto, rivestimenti in alcuni casi in piastrelle di monocottura per i servizi igienici, il tutto come meglio documentato dalle foto allegate (doc. 60).

QUESITO N. 3

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 31/01/'24, si descrivono giustamente i beni, l'intestatario, oggetto dell'esecuzione e consentono in modo univoco il bene oggetto dell'esecuzione.

L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato identificato al catasto fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 86, part. 77, sub 501, posto in Prato alla Via Francesco Ferrucci n. 572, intestato a _____ (c.f. _____), residente in Prato (PO) alla Via Francesco Ferrucci n. 572.

Il sottoscritto con comunicazione del 03/04/2023 faceva presente che analizzati gli atti, dall'esecuzione del compendio immobiliare restava estromessa l'autorimessa quale bene pertinenziale dell'abitazione (doc. 61)

QUESITO N. 4

In seguito alle rilievo svolto dal sottoscritto e al confronto con le planimetrie catastali in atti, si rileva che le rappresentazioni grafiche del bene hanno errori di rilevazione e rappresentazione grafica, anche se la disposizione dei vani rimane inalterata abbiamo **una diversa sagoma del fabbricato e diversa dimensione interna dei vani.**

Alla luce di quanto sopra si rileva la necessità di aggiornare la planimetria per una corretta rappresentazione grafica.

La mappa catastale è sostanzialmente è coerente con lo stato di fatto.

Il costo per la sua regolarizzazione è pari a € 500,00 per le spese tecniche per procedura DOCFA e rilievo dell'immobile, oltre a € 50,00.

QUESITO N. 5

Gli strumenti urbanistici comunali vigenti (piano operativo), inquadrano i **fabbricati** nelle Zone omogenee B - TP.4 *Tessuto Produttivo, industriale-artigianale non omogeneo: blocchi con tipologia di copertura a capanna, a botte o a shed, con eventuali residenze inglobate, disposti in maniera regolare o irregolare e comunque senza un ordine geometrico che ne configuri una attuazione pianificata*, inoltre è individuata come edilizia storica per la sua edificazione antecedente al 1954.

Il tutto come da estratto del piano operativo e relative NTA (doc. 17).

QUESITO N. 6

L'edificio per abitazione è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 e per il quale sono state presentate le seguenti istanze:

- Licenza Edilizia per la sopraelevazione dell'edificio, presentata al Comune di Prato al protocollo n. 15673 del 17/07/1962, pratica edilizia n. 1003/1962, rilasciata il 13/01/1963 e ritirata il 27/03/1963.
- Concessione Edilizia in Sanatoria ex art. 31 L. 47/85 (Condono Edilizio 1985) rilasciata in data 4 giugno 2008 dal Comune di Prato a seguito di domanda di presentata 30 aprile 1986, protocollo n. 35795, n. d'ordine 15722/1986;
- Comunicazione di inizio lavori per opere interne ai sensi dell'art. 26 della legge 47/1985 protocollato al Comune di Prato il 23/08/1989 al n. 37547.
- Concessione Edilizia in Sanatoria ex art. 1 L. 326/2003 (Condono Edilizio 2004) rilasciata in data 06/11/2008 dal Comune di Prato a seguito di domanda di presentata 09 dicembre 2004, protocollo n. 80469, n. d'ordine 1537/2004;
- Denuncia di inizio attività inoltrata al Comune di Prato con istanza prot. n. 138680 del 15.10.2008 per opere esterne realizzate al manufatto tergal (PE 2979/2008);
- Deposito di variante ai sensi dell'articolo 45 del regolamento edilizio inoltrata con istanza prot. n. 71730 del 04/06/2009 (PE 1428/2009);
- CILA per modifiche interne per realizzazione di bagno nel vano ripostiglio, inoltrata al Comune di Prato con istanza prot. n. 125566 del 05.11.2013.

Per l'immobile è stato richiesto il certificato di agibilità con istanza presentata in data 04/08/1964, protocollo 21654, per il quale il Comune ha rilasciato certificazione di agibilità in data 12/06/1965. L'attestazione di agibilità è ormai superata dalle opere eseguite successivamente alla data di rilascio.

Oltre a quanto rilevato alla risposta del quesito n. 4, facendo una sovrapposizione con lo stato autorizzato della pratica edilizia abilitante si riscontrano difformità nei grafici per una tolleranza

dimensionale che in alcuni casi risulta superiore da quanto previsto dal DPR 380/01, art. 34 bis e LR 65/2014, art. 198, come ad esempio al piano terreno diversa dimensione dei vani d'ingresso, disimpegno e servizio igienico, diverso spessore delle pareti e posizione.

Vi sono anche opere che riguardano interventi realizzati in assenza o difformità dal titolo abilitativo per la realizzazione delle seguenti opere:

- Una parete all'ingresso al piano terreno di divisione per la formazione di un vano d'ingresso e un disimpegno.
- un piccolo annesso in pannelli di materiale metallico e plastico nel resede tergale.

Per detti interventi si prevede la rimozione con rimessa in pristino del box in lamiera e la successiva presentazione di SCIA in sanatoria con i seguenti costi:

Costi per la SCIA in sanatoria

Spese da versare al comune di Prato: € 70,00 per i diritti di segreteria; € 1000,00 per la sanzione

Spese tecniche:

- Rilievo stato di fatto ed elaborazioni grafiche (attuale-rilevato-sovrapposto) - 700,00 €
- Pratiche urbanistiche - 1.500,00 €

Totale spese tecniche € 2.200,00 oltre a IVA e CAP al 4% o 5% a seconda della cassa di appartenenza.

Costi per la rimozione dell'annesso in pannelli sono pari a € 692,37 oltre a IVA al 22%.

Si precisa che alcuni i costi per la sicurezza sono stati omessi perché già compresi negli altri compiti metrici e che i costi dei pannelli sono stati unificati per analogia di lavorazione.

Abbiamo anche le opere descritte alla risposta al quesito 6 dell'esecuzione immobiliare RG 42/23 per le quali si rimanda al suo contenuto anche per l'unità in oggetto, per l'unità a piano terra di proprietà _____, per la porta di nel soggiorno e negli annessi posti nel resede tergale;

la realizzazione di una pensilina a sbalzo, a parziale copertura del resede in prossimità degli annessi tergalì.

Le pratiche e i costi per sanare la posizione urbanistica e catastale sono quelli già pervisti e si riassumono nelle seguenti prezzi:

Costi per la SCIA per la rimozione della pensilina da presentare per gli annessi tergalì, pratica unica con la sig.ra _____

Spese da versare al comune di Prato: € 70,00 per i diritti di segreteria

Spese tecniche:

- Rilievo stato di fatto ed elaborazioni grafiche (attuale-rilevato-sovrapposto) - 700,00 €
- Pratiche urbanistiche - 1.500,00 €

Totale spese tecniche € 2.200,00 oltre a IVA e CAP al 4% o 5% a seconda della cassa di appartenenza oltre al versamento di € 70,00 al comune di Prato per i diritti di segreteria.

Il costo per la rimozione della tettoia

Le spese per la demolizione della tettoia sono state eseguite da computo metrico (doc. 19) redatto seguendo i prezzi della Regione Toscana del 2023, il costo per la demolizione e smaltimento dei manufatti è pari a € 806,51 oltre a IVA.

Le suddette spese sono da dividere al 50% con l'immobile confinante di prop.

_____ per un totale di € 1.922,65 cadauno.

La tamponatura delle porte realizzate per l'accesso con l'altra unità immobiliare di proprietà _____ prevede un costo per la chiusura delle porte anch'esso è stato calcolato seguendo i prezzi LLPP della Regione Toscana è pari a € 1.941,38 oltre a IVA, per un totale di € € 2.368,48 compreso IVA al 22% (doc. 20). Anche in questo caso il costo sarà diviso al 50% con la confinante sig.ra _____.

Infine l'assegnatario del bene potrà valutare i costi per eventuale riconfinamento per la porzione di resede di proprietà esclusiva dell'unità al piano terreno poiché non risulta essere delimitato fisicamente e recintato.

Nel caso fosse sua volontà delimitare fisicamente l'intervento non risulta rilevante ai fini della presente esecuzione e per questo motivo non sarà stimato alcun costo.

QUESITO N. 7

Stante alle caratteristiche dell'attuale consistenza immobiliare, per la distribuzione dei vani e la qualità degli impianti i beni non sono divisibili e vendibili separatamente.

Nonostante l'ampia superficie della consistenza immobiliare dell'immobile, risulta impossibile frazionare in più unità, per lo stato attuale dei luoghi se non prevedendo un importante intervento di ristrutturazione con aggravio spese da sostenere che risulta essere non conveniente per la vendita in più lotti.

QUESITO N. 8

L'immobile risulta essere pignorato per la quota della piena proprietà al sig. _____ per quanto risulta trascritto nell'atto esecutivo a seguito del verbale di pignoramento immobiliare del 29/01/2024 e l'immobile essendo in carico per la piena proprietà dell'esecutato risulta interamente alienabile con la presente esecuzione immobiliare.

QUESITO N. 9

Gli immobili sono occupati dal debitore, il sig. _____ risulta avere il proprio domicilio in via F. Ferrucci 572 sin dal 28/01/2019 ad oggi, lo stesso risulta l'unico soggetto presente nel suo stato di famiglia, in precedenza Colzi aveva contratto matrimonio in data 23/07/1966 con la sig.ra _____, deceduta in data 13/11/2025

Il tutto come da certificati anagrafici allegati (doc. 63)

Sono state eseguite richieste per la presenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate di Prato (doc. 24) e per la presenza di comunicazione di cessione del fabbricato ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191 alla Polizia di Stato (doc. 25), ma non risultano in essere cessioni degli immobili.

QUESITO N. 10

Per quanto descritto alla risposta al quesito 9, l'unità immobiliare è abitata dall'esecutato (doc 63).

QUESITO N. 11

Analizzati atti, non risultano vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità o di servitù attivi e passivi presenti nei beni.

Oltre a quella oggetto della presente esecuzione immobiliare non abbiamo altre domande giudiziali sui beni.

Ad oggi non risultano altre formalità accese o altre procedure, salvo quanto descritto nella presente esecuzione, in essere nei confronti degli immobili come risulta dall'elenco prodotto in allegato (doc. 64).

Per le spese e per le operazioni da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale si fa riferimento alla risposta al quesito 6, dove sono dettagliati gli importi da corrispondere.

QUESITO N. 12

Il fabbricato è composto da un'unica unità immobiliare per civile abitazione e per sua natura non può costituire un condominio.

Dagli atti non risultano presenti diritti demaniali di servitù o servitù pubbliche e neppure usi civici

QUESITO N. 13

Al fine di avere un riscontro oggettivo sulla valutazione immobiliare Procederemo di seguito alla stima con dei metodi di valutazione diversi.

Per la descrizione, caratteristiche dei beni e del contesto in cui si trovano si farà riferimento a quanto meglio descritto alla risposta al quesito n. 2.

In generale per avere un termine oggettivo sui criteri di valutazione e di determinazione delle superfici, faremo riferimento a quanto stabilito dal **Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138**, del quale saranno richiamati i criteri specifici utili per la presente stima.

Art. 3 - Determinazione dell'unità di consistenza – “L'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'**allegato B**, è il metro quadrato di superficie catastale. I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'**allegato C** al presente regolamento. Le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane, di cui al comma 1, sono determinate con riferimento alla suddetta unità di superficie.”

Dall'allegato B l'appartamento e sue unità accessorie rientrano nel gruppo R e in particolare R1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui per la civile abitazione e R4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli, per il posto auto coperto.

In sintesi l'Allegato C - Norme Tecniche per la Determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari a Destinazione Ordinaria, citando solo la norma per quanto di interesse, stabilisce che nei Criteri per i gruppi "R":

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo R, in generale la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli,

ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette

pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 e' computata nella misura del 50 per cento

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Stante alle planimetrie catastali e al rilievo e restituzione grafica dello stato attuale effettuato dal sottoscritto (doc. 59 e 65), verrà determinata la superficie dell'immobile reale e convenzionale e si procederà alla determinazione del valore economico dei beni.

Alla luce di quanto sopra esposto di seguito, si determinerà la superficie netta, lorda e commerciale-convenzionale e di seguito il valore economico dei beni.

METODO OMI

L'OMI è una banca dati dell'Agenzia delle Entrate, che stabilisce i valori di compravendita dei beni immobiliari, basati su un'analisi della media dei prezzi di mercato, suddividendoli per tipologia, ubicazione e destinazione, desumendo i dati dagli atti di compravendita.

I dati sono prefissati dall'Ufficio del Territorio ed aggiornati semestralmente.

L'OMI si basa sia sul fattore posizionale, sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari. Ogni territorio comunale è stato segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in quella data zona omogenea.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale (le zone OMI), sono state individuate fasce di aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune che rispecchiano, in generale, una area urbanisticamente consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Dalla zonizzazione OMI, l'area in cui si trovano gli immobili, è classificata come "**Semicentrale/zona sud-est adiacente al centro storico – Montegrappa - Ponzano - Repubblica - Mezzana**", codice zona **C3**, microzona **1** (doc. 27).

La tipologia dell'immobile è assimilabile a abitazioni civili e non può essere considerata ville e villini per sue caratteristiche.

Al secondo semestre 2023, per le abitazioni civili, in stato conservativo normale il valore di mercato viene stabilito da 1.650,00 a 2.000,00 € per ogni metro quadrato di superficie convenzionale lorda.

Per quanto sopra e alle caratteristiche del bene, alla localizzazione, nella considerazione dell'apprezzabilità della

tipologia di casa indipendente, ma anche del grado di vetustà e della notevole consistenza dell'immobile, come anche meglio descritte alla risposta al quesito n. 2, in determinazione soggettiva il **valore attribuito al costo unitario dell'appartamento è pari a € 1.550,00.**

METODO COMPARATIVO

Per il Metodo comparativo viene preso a riferimento le *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* redatta da ABI – Associazione Bancaria Italiana, la cui definizione del suo obiettivo, consiste nella determinazione, attraverso processi e metodi definiti, del valore di mercato dei beni immobiliari.

Il tutto tramite un sistema che si rivolge al perito che applica uno standard estimativo e che redige il rapporto di valutazione.

I principi e i concetti generali per svolgere una valutazione immobiliare sono espressamente indicati con riferimento agli standard internazionali.

I requisiti e il contenuto del rapporto di valutazione sono presentati nei termini generali e particolari come indicazioni operative riguardanti anche il tema della documentazione a corredo del rapporto di valutazione.

Questi requisiti specificano i metodi di valutazione adottati a livello internazionale: il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario o reddituale e il metodo dei costi.

Il metodo adottato per la presente stima è quello del confronto del valore di mercato con il sistema comparativo.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni?"*.

Tale definizione è peraltro simile a quella dei criteri degli standard di valutazione internazionale.

Lo scopo è quello di valutare un prezzo di mercato per immobili di simile destinazione d'uso, caratteristiche, posizione e appetibilità.

Il prezzo di mercato è rappresentato dal valore della compravendita espresso dall'appetibilità di una caratteristica tipologia di unità.

Da questo, desumendo la consistenza del bene si stabilisce un prezzo unitario medio che si calcola dividendo il prezzo totale per la superficie che esprime la caratteristica dell'immobile considerato.

Il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati (segmenti o zone) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione.

L'individuazione del segmento di mercato è necessaria per svolgere la comparazione tra l'immobile da valutare e gli immobili simili di prezzo noto. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato

In sintesi il procedimento di stima adottato presuppone l'individuazione di immobili simili a quello oggetto della stima, nel contesto specifico spazio-temporale nel quale si collocano e nei loro caratteri particolari.

La stima del valore di mercato con la tecnica del metodo di mercato e del sistema di stima, formano un procedimento integrato di stima pluriparametrica del valore economico attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili simili, in linea di principio contrattati di recente e di prezzo noti. Si tratta di una procedura sistematica di comparazione in base alle caratteristiche tecnico-economiche degli

immobili suggerita dalle citate “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”.

Il Metodo di mercato si può applicare a tutti i tipi d’immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni e provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un’indicazione.

La metodologia di stima richiede di individuare il segmento di mercato nel quale collocare l’immobile materia di valutazione secondo la sua ubicazione e le sue qualità intrinseche (caratteristiche).

Si tratta inoltre di indagare e qualificare le condizioni del mercato di riferimento nel momento in cui si esprime il giudizio di stima e di individuare un numero adeguato di immobili di cui sia noto il prezzo e le caratteristiche, tali da poterli ritenere “comparabili” all’immobile, per procedere infine alla stima del valore di mercato di quest’ultimo.

Per questo metodo il sottoscritto ha eseguito due sistemi.

- Il _____ SISTEMA (dei comparabili), che viene svolto con la **comparazione dei prezzi desunti dagli atti di compravendita con ricerche svolte all’ufficio del territorio;**
- il SECONDO SISTEMA (diretto), che viene svolto con la **valutazione diretta del valore degli annunci immobiliari con ricerche nelle pubblicità di vendite delle agenzie immobiliari.**

Entrambe i sistemi in generale analizzano e selezionano i seguenti dati:

- Localizzazione (ubicazione geografica e/o economica)
- Il tipo di contratto (compravendita, permuta, divisione, leasing, ecc.)
- La destinazione (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.)
- La tipologia immobiliare (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)
- La tipologia edilizia (caratteri dell’edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)
- La dimensione (se unità piccole, medie o grandi)
- La forma di mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)
- I caratteri della domanda e dell’offerta (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.)
- Il livello del prezzo - ciclo immobiliare (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)
- Il filtering (rappresenta l’aspetto socio-economico del segmento immobiliare: può essere nullo, in fase di crescita o in fase decrescente).

_____ SISTEMA

Metodo Comparativo - Con il sistema *Market Comparison Approach*, sono state ricercate in catasto e in conservatoria dei RR.II. le trascrizioni per vendite di immobili, aventi la stessa zona, caratteristiche espositive, di tipologie costruttive e impiantistica, nonché del periodo di costruzione.

In particolare nella zona nello stesso foglio di mappa catastale di appartenenza, vi sono molti beni che possono avere caratteristiche simili.

I beni risultano essere censiti in categoria A/3 non adeguata alla tipologia di immobile e di conseguenza anche la rendita catastale non è adeguata.

Le categorie A/3 sono per appartamenti di tipo economico, valide per immobili costruiti fino agli anni ‘60 e non ristrutturati.

Nel caso nostro invece la categoria catastale appropriata per questa tipologia di immobili è la A/2, pertanto per

avere una realistica determinazione del valore, nelle ricerche dei comparabili, faremo riferimento a questa categoria, con rendita catastale adeguata alla consistenza dell'immobile.

La ricerca si è quindi affinata tramite la consultazione delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate per l'individuazione degli identificativi catastali, della sua destinazione d'uso e rendita (categoria catastale A/2 – abitazioni di tipo civile, con consistenza dai 3 ai 16 vani).

Eseguendo una ricerca sul foglio di mappa 86 per immobili di categoria A/2 abitazioni di tipo civile, sono stati trovati 804 immobili, dei quali sono stati selezionati 220 beni con trascrizioni effettuate nell'ultimo anno, ma nessun bene compravenduto corrispondeva alle caratteristiche di quello in oggetto.

Sono state ampliate le ricerche al foglio 64, nel quale sono stati selezionati immobili di categoria A/2, ma nonostante siano presenti 1112 trascrizioni dal 2021 al 2023, anche in questo caso non è stato trovato alcun bene che corrispondesse a quello in questione.

Trattandosi di un bene con una consistenza immobiliare elevata, anche il prezzo proporzionato alla superficie, porta la ricerca fuori contesto dalle richieste del mercato immobiliare della zona di appartenenza.

Per questo motivo per la determinazione del prezzo si farà riferimento a immobili di dimensioni minori come quelli trattati per i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare 42/2023 con i dovuti aggiustamenti per la consistenza.

Prendendo a riferimento i prezzi unitari da moltiplicare per la superficie che è notevole per questa unità, dovranno essere applicati i giusti correttivi per non ottenere prezzi sproporzionati rispetto ai prezzi presenti nella zona.

I campioni trovati sono i seguenti:

4. **Appartamento per civile abitazione**, posto nel Comune di Prato, in via dell'Agio (doc 28).

Appartamento censito al CF di Prato al F. 86, P 120, sub. 512 e 510

Atto di compravendita del 25/05/2023, notaio Pasquetti, con studio in Prato, rep. 32819, raccolta 12345, trascritto a Prato il 29/05/2023, al R.G. n. 6059, R.P. n. 4315

Prezzo pattuito € 150.000,00

Il totale della superficie convenzionale – mq 135,34

Prezzo unitario - € 1.108,30 per ogni metro quadrato di superficie convenzionale

5. **Appartamento per civile abitazione**, posto nel Comune di Prato, in via Viottolo di Mezzana (doc 29).

Appartamento censito al CF di Prato al F. 86, P 373, sub. 504

Atto di compravendita del 11/09/2023, notaio Lops, con studio in Prato, rep. 367507, raccolta 42129, trascritto a Prato il 18/09/2023, al R.G. n. 10164, R.P. n. 7287

Prezzo pattuito € 150.000,00

Il totale della superficie convenzionale – mq 63,83

Prezzo unitario - € 2.348,41 per ogni metro quadrato di superficie convenzionale

6. **Appartamento per civile abitazione**, posto nel Comune di Prato, in via Traversari (doc 30).

Appartamento censito al CF di Prato al F. 86, P 407, sub. 7 e 13

Atto di compravendita del 13/02/2024, notaio Nardone Gaia, con studio in Prato, rep. 9407, raccolta 7180, trascritto a Prato il 20/02/2024, al R.G. n. 1683, R.P. n. 1197

Prezzo pattuito € 134.000,00

Il totale della superficie convenzionale – mq 101,12

Prezzo unitario - € 1.325,17 per ogni metro quadrato di superficie convenzionale

Facendo la media dei prezzi unitari ricavati dagli atti di compravendita otteniamo il prezzo unitario pari a € 1.593,96 per ogni metro quadrato di superficie convenzionale.

Visto la notevole consistenza del bene da stimare rispetto alle compravendite analizzate, il grado di vetustà e la qualità, verrà stabilito un prezzo unitario pari a € 1,400,00 al metro quadrato.

SECONDO SISTEMA

Si procederà al metodo comparativo con il sistema *asking-price o metodo diretto*, che tra tutti è il sistema meno attendibile perché esamina l'offerta di vendita, ma si tratta di un prezzo soggettivo, sottoposto al ribasso per il margine della trattativa tra il venditore e l'acquirente, che usualmente avviene.

Proprio a causa di queste criticità saranno selezionati solo gli annunci più affidabili, cioè che si allineano con i prezzi determinati con i due precedenti sistemi descritti.

Il sistema servirà per avere un termine di raffronto con l'offerta del mercato immobiliare della zona.

Dagli annunci sarà preso a riferimento la superficie convenzionale o commerciale, e nel caso non vi fosse presente sarà calcolata come descritto in all'inizio del presente paragrafo.

Dal prezzo dell'annuncio e dalla superficie convenzionale sarà determinato il prezzo unitario al metro quadrato.

Da questo sarà applicato uno sconto simulando la trattativa tra la parte venditrice e la parte acquirente, come di solito viene eseguita nelle vendite immobiliari.

Le ricerche sono state svolte tramite annunci immobiliari presenti sulla zona da siti attendibili come *il borsino immobiliare o immobiliare.it, casa.it*.

Dalle consultazioni sono state trovate le seguenti quotazioni:

Borsino Immobiliare

La zona di riferimento è per abitazioni in stabili civili in Prato, zona sud est adiacente al centro storico, Montegrappa Ponzano, Repubblica, Mezzana.

Per abitazioni con 211 mq di superficie coperta e 62 mq di resede esclusivo e 10 mq di balconi per una superficie convenzionale pari a mq 223, la quotazione media è pari a € 334.080,00.

Dalla consistenza e prezzo medio di vendita, **il valore al metro quadrato risulta pari a €/mq 1498,11 (doc 66), arrotondato a €/mq 1500,00.**

Immobiliare.it

- Terratetto unifamiliare a Mezzana, Prato, prezzo richiesto € 350.000,00, della seguente consistenza: superficie appartamento 160 mq, superficie resede 130 mq, superficie terrazzo 13,00 mq, superficie cantina 80 mq, superficie convenzionale 196,00 mq, con un valore al metro quadrato pari a €/mq 1.785,71 (doc. 67).
- Terratetto unifamiliare via del Cittadino, Mezzana, Prato, prezzo richiesto € 368.000,00, superficie appartamento 200 mq, superficie resede 100 mq, superficie autorimessa 40 mq, superficie convenzionale 230,00 mq, con un valore al metro quadrato pari a €/mq 1.600,00 (doc. 68).

Idealista.it

Ha gli stessi immobili di Idealista.it e pertanto non sarà preso in esame

Dai siti di annunci immobiliari il prezzo medio di offerta di vendita è pari a €/mq 1.692,86.

Considerando una trattativa nella compravendita, ormai usuale nella zona, si può ipotizzare che il prezzo di vendita possa essere €/mq 1.500,00.

Se facciamo una media tra la quotazione del borsino immobiliare e dagli annunci immobiliari il costo unitario da metodo diretto con il sistema asking-price è pari a €/mq 1.500,00.

STIMA DEL LOTTO

Di seguito eseguiamo le stime dei valori immobiliari di ciascun lotto

Per determinare il valore dei beni e avere un termine oggettivo di valutazione del bene si è fatto riferimento a tre metodi di stima:

4. Il calcolo eseguito sulla base dei prezzi unitari da stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), organo ufficiale dell'agenzia delle Entrate per l'esecuzione degli accertamenti immobiliari
5. Il metodo comparativo diretto, il cosiddetto Market Comparison Approach (MCA), che con il sistema di stima formano un procedimento integrato di confronto dell'immobile con un numero apprezzabile di altri simili di cui è conosciuto il prezzo tramite l'esame degli atti di compravendita e dei prezzi da essi derivanti.
6. Il metodo comparativo di analisi diretta con il sistema Asking Price che analizza le richieste dei venditori per immobili di analoghe caratteristiche e posizione.

Successivamente per la determinazione del prezzo unitario di riferimento per il valore economico dei beni si procede alla determinazione del valore medio dei risultanti calcolati con i sistemi sopra indicati.

Per la determinazione del prezzo di mercato procederemo al calcolo della consistenza e di seguito al calcolo del prezzo di mercato e prezzo finale depurato di tutte le spese necessarie per la regolarizzazione e divisione del bene come descritte in precedenza.

Delle spese tecniche per la divisione delle distinte unità abitative del piano terreno e del piano verrà attribuito il 50% a ciascuna dei due beni.

LOTTO UNICO						
Abitazione posta in Prato, via F. Ferrucci 572 - piano terreno - CF F.18 P.77 S.501						
Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Superficie netta in mq	Calcolo della Superficie Convenzionale	
			(a)		Coefficiente Moltiplicatore	Superficie convenzionale
			(a)		(b)	(c) = (a) x (b)
Abitazioni	A	Sup. principali (Camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)	206,06	167,14	1,00	206,06
	B	Sup. accessorie direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)			0,50	0,00

C	Sup. accessorie NON direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)	39,63	33,92	0,50	19,82
D, E	Balconi o terrazzi	10,60	10,60	0,10	1,06
F1	Pertinenze esterne (loggiati, portici)	30,73	28,71	0,25	7,68
F1	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) fino alla sup. A1+A2	62,39	60,61	0,10	6,24
F2	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) per la sup. eccedente la somma di A1 e A2			0,02	0,00
TOTALE		Somma delle superfici convenzionali			240,86
TOTALE (arrotondato)					241

STIMA LOTTO UNICO							
Valori determinati dalle rispettive quotazioni							
Metodo di Valutazione	Stato Conservativo	Tipologia	Valore di Mercato €/mq		Calcolo del Valore economico		
			minimo	massimo	Prezzo determinato in €/mq	Superficie Convenzionale in mq	Valore in €
OMI	Normale	Abitazioni Civili	1650,00	2000,00	1550,00	241,00	373550,00
METODO DIRETTO	Normale	Abitazioni Civili	1498,12	1785,71	1500,00	241,00	361500,00
METODO COMPARATIVO	Normale	Abitazioni Civili	1108,30	2348,41	1350,00	241,00	325350,00
VALORE MEDIO	Dato dalla media ponderata tra i valori sopra determinati						353466,67
Costi per regolarizzazione dell'unità							
Rimozione tettoia in aggetto							
Spese tecniche							2.861,36 €
Spese opere edili							983,94 €
TOTALE SPESE							3.845,30 €
TOTALE SPESE PER UNITA'	per la quota parte del 50%						1.922,65 €
Costi per la chiusura delle due porte esistenti tra due Unità immobiliari distinte							
Spese opere edili							2.368,48 €
TOTALE SPESE							2.368,48 €
TOTALE SPESE PER UNITA'	per la quota parte del 50%						1.184,24 €
Rimozione annesso in lamiera							
Spese opere edili							844,69 €
TOTALE SPESE							844,69 €
SCIA in sanatoria							
Spese tecniche							2.791,36 €

Diritti e Sanzione		1.070,00 €
TOTALE SPESE		3.861,36 €
Valore dell'unità depurata dai costi per la sua regolarizzazione e divisione		
VALORE IMMOBILE		345.653,72 €

QUESITO N. 14

Per la risposta ai singoli quesiti formulati si rimanda al testo della presente perizia e alla tabella riepilogativa delle risposte ai quesiti richiesti al sottoscritto (doc. 69).

QUESITO N. 15

In seguito alla redazione del presente, l'elaborato con allegati sarà inviato a mezzo posta elettronica certificata ai legali dei creditori coinvolti nella presente procedura, al custode e al debitore anche per posta ordinaria se sprovvisto di PEC o casella di posta elettronica.

Le eventuali note di osservazione al proprio elaborato dovranno pervenire al sottoscritto quindici giorni prima dell'udienza.

QUESITO N. 16

Il CTU sarà presente all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. al fine di rispondere a eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

QUESITO N. 17

Gli elaborati e allegati saranno depositati, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata, mediante gli strumenti informatici del PCT, oltre che copia con allegati priva di riferimenti al nome dell'esecutato.

QUESITO N. 18

Si allega alla presente perizia documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato compreso ambienti interni, esterni, accessori, parti comuni e pertinenze (doc. 60).

QUESITO N. 19

Assieme all'elaborato peritale viene allegata anche la seguente documentazione

- Catastale: estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetria e certificato catastale (doc. da 58, 59, 60).
- Copia concessione edilizia e/o atto di sanatoria (doc. da 70 a 73 e 18).
- Il verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e delle dichiarazioni rese dall'occupante/parte eseguita (doc. 52)
- Copia delle trascrizioni e/o degli atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultraventennale (doc. da 53 a 57). Sono stati omessi gli allegati delle provenienze oltre al ventennio reperite dal sottoscritto per al solo fine della ricostruzione della legittimità del possesso, visto che la relazione sostitutiva notarile conteneva rilevanti carenze.
- Certificato storico di residenza (doc. 63)
- Elenco delle formalità presenti sui beni aggiornate al 03/07/2024 (doc. 64).

Oltre che tutta la documentazione necessaria alla esposizione della presente perizia.

QUESITO N. 20

Si allega in documentazione separata, adeguata e dettagliata descrizione del bene, con indicazione dei dati catastali, delle iscrizioni e trascrizioni per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di

trasferimento, e lo stato occupazionale, secondo in modello di “scheda del fascicolo” messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza (doc. 73);

QUESITO N. 21

Per il bene non risulta mai essere stata redatto e/o presentato agli enti competenti l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

QUESITO N. 21

Si rimane a disposizione per eventuali necessità per il completamento dell'incarico qualora vi fossero dei chiarimenti in merito alla presente procedura o se il compito del sottoscritto fosse parzialmente adempiuto.

Prato, li 03/07/2024

IL TECNICO
Dott. Arch. Stefano Mordini