

1° QUESITO (Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi)

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un fabbricato ad uso laboratorio artigianale dislocato al piano terra che si trova in:

- Comune: Prato
- Via Castruccio 38/A (erroneamente indicato come 38/B nella visura catastale).
- L'immobile è accessibile dal passo a comune pedonale e carrabile che si diparte dalla Via Castruccio.

L'immobile è così composto da:

- un primo locale accessibile dal portone di ingresso che si affaccia sul passo a comune, un secondo locale affiancato al primo ed un servizio igienico ubicato nel secondo locale. Nel possesso dell'esecutato ci sono anche: un vano accessibile dal secondo locale ed un ripostiglio esterno adiacente al portone di ingresso. Di detto vano e di detto ripostiglio il sottoscritto non terrà conto nel calcolo delle superfici per i motivi di cui più avanti nella presente trattazione.

Il tutto per una superficie commerciale di mq. 106,35 (esclusi il vano e il ripostiglio suddetti) così calcolata:

- Magazzino (due locali e bagno) mq. 106,35 coefficiente di riduzione pari a 1 = mq. 106,35.

Di seguito le superfici utili e lo stato conservativo dei locali, accessori e pertinenze costituenti l'intera unità immobiliare:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.Utile</u>	<u>Stato di Conservazione</u>
Primo locale	mq. 44,55,00	mediocre
Secondo locale	mq. 49,54,00	mediocre
W.C.	mq. 1,43	mediocre

Descrizione specifica dell'unità immobiliare con indicazione delle dimensioni di ciascun locale o ambiente, dello stato di conservazione di ogni singolo locale, della qualità di infissi, porte, pavimenti, delle caratteristiche esterne ed interne dell'immobile nel quale si trovano i locali, del suo stato di conservazione, di qualsiasi altro elemento utile per la conoscenza del bene pignorato (pregio e caratteristiche della zona in cui si trova il bene, anche in relazione alla presenza nei pressi di fermate di mezzi pubblici di trasporto e di altri servizi, pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati, particolarità estetiche dell'appartamento, eventuali vedute esterne, presenza nell'immobile dell'ascensore e del portiere, ecc.)

Il bene pignorato si trova in località Iolo, frazione nella zona sud di Prato, zona ben urbanizzata a confine con il macrolotto industriale. In detta località sono presenti attività commerciali di vicinato, locali pubblici, scuole, la Stazione dei Carabinieri e l'ufficio postale. La viabilità esistente consente un agevole collegamento, tramite il Viale Manzoni, con la tangenziale ovest di Prato e da questa con tutta la viabilità urbana, extraurbana e con gli svincoli autostradali dell'A11. E' presente anche il collegamento con mezzi pubblici.

L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio composto da più immobili a destinazione produttiva e residenziale che confinano con il passo a comune che prosegue fino al resede a comune con un condominio residenziale.

All'immobile si accede tramite il citato passo a comune che si diparte dalla Via Castruccio. Sia il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile stimato, sia il condominio con il quale lo stesso bene condivide il passo a comune, non sono formalmente amministrati pertanto non è stato possibile stabilire se vi siano spese arretrate riferite alle parti comuni.

L'originaria costruzione dell'immobile risale ad epoca remota (comunque anteriore al 01/09/1967).

La struttura portante verticale è in muratura. La struttura della copertura del primo locale è costituita, in parte, da una copertura piana che al piano superiore costituisce il lastrico solare di un immobile residenziale e, in parte, da una copertura a falda inclinata. La struttura della copertura del secondo locale è costituita da pannelli metallici coibentati prefabbricati sorretti da una struttura metallica. In detta copertura si aprono due lucernari in materiale traslucido.

L'immobile si presenta con pavimentazione in cemento di tipo industriale e pavimento e rivestimento in ceramica per il bagno. Gli infissi sono in metallo e vetro.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'immobile è dotato di impianto elettrico per il quale non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità.

L'immobile è dotato di impianto idrosanitario con scaldabagno elettrico per la produzione dell'acqua calda.

L'impianto di smaltimento dei liquami dei bagni appare provvisto delle dotazioni regolamentari con fosse biologiche a comune con l'immobile confinante collocate nel passo a comune.

Le finiture sopra descritte si presentano in mediocri condizioni.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto quello depositato al Comune di Prato in data 13/11/2013 P.G. 129458 (ACE), ha perso validità essendo, questa, decennale..

Confini: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], passo a comune, salvo se altri.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al foglio di mappa 78, particella 258, sub 503, graffata alla particella 505 sub 502 categoria C/3 classe 6, consistenza m² 108, superficie catastale m² 131, rendita Euro 423,91.

La consistenza immobiliare oggetto di stima comprende diritti, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive apparenti e/o legalmente costituite e quelle per destinazione del padre di famiglia, oltre ai diritti sulle parti, impianti e servizi comuni ex art.1117 Codice Civile.

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

- a) gli eventuali cambi di proprietà nel ventennio;
- b) iscrizioni;
- c) trascrizioni.

La provenienza ultraventennale è correttamente descritta nella certificazione notarile.

2° QUESITO (Accerti il C.T.U. la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali)

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi, fatta eccezione per quanto appreso nella risposta al terzo quesito.

Elenco delle iscrizioni tipo:(ipoteca legale, volontaria, giudiziale)

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
iscritta in data 01/08/2017,
a favore di [REDACTED]
al numero particolare: 1647

Elenco delle trascrizioni gravanti sull'immobile:

DOMANDA GIUDIZIALE Esecuzione in forma specifica
iscritta in data 18/04/2011,
a favore dell'ESECUTATO
al numero particolare: 2742

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
in data 16/07/2024
a favore di [REDACTED]
al numero particolare 5615

3° QUESITO (Se l'immobile non risulta accatastato, proceda il C.T.U. all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione)

Dare atto dell'eventuale accatastamento ovvero delle variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, e della eventuale correzione o redazione della planimetria

L'immobile pignorato è descritto nella planimetria catastale allegata alla presente perizia. Tuttavia dallo studio degli atti di provenienza è emerso che le porzioni che il sottoscritto ha perimetrato in rosso nella stessa planimetria e nella allegata mappa catastale, pur in possesso dell'esecutato, non sono mai state a lui trasferite, ma ricadono nella confinante particella 392 di proprietà altrui, quella che costituisce il vano accessibile dall'interno, e nella particella 781, bene comune, il ripostiglio esterno (quest'ultimo avente forma diversa da quella descritta nella planimetria catastale come riscontrabile nelle foto allegate).

Pertanto la descrizione catastale del bene pignorato corrisponde allo stato di fatto, ma non a quanto effettivamente pervenuto all'esecutato in successione del proprio padre di cui nel seguito della trattazione.

Tale situazione catastale impedisce al sottoscritto di produrre variazioni catastali per il ripristino della originaria consistenza in quanto sono coinvolte proprietà altrui estranee alla procedura.

Pertanto rimarrà a carico dell'aggiudicatario l'onere di conformare la descrizione catastale alla effettiva titolarità. I costi stimati per produrre le necessarie variazioni, comprensivi di diritti catastali e onorari, saranno detratti dal valore di stima.

Per quanto detto la planimetria in atti non risulta conforme.

4° QUESITO (Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

Per il Piano Operativo del Comune di Prato l'immobile ricade nell'UTOE 8, in zona B ex D.M. 1444/68, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

In detto strumento l'immobile stimato, è ricompreso in TSM.1 "Tessuti urbani a funzione mista", in tale ambito sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia la cui fattibilità dovrà essere verificata con appositi studi progettuali nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto strumento urbanistico.

5° QUESITO (Indichi il C.T.U. la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria)

L'immobile pignorato è stato realizzato in parte, ossia il primo locale, in data anteriore al 01/09/1967, il quale però originariamente faceva parte di un più ampio complesso edilizio. Il secondo locale anch'esso facente parte originariamente dello stesso complesso edilizio è stato oggetto della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art 31 della legge 47/85 P.G. 96774 del 31/12/1986 N. Ordine 31598, rilasciata il 17/02/1999 e ritirata 25/03/1999.

Il sottoscritto non ha reperito atti abilitanti che descrivano l'immobile pignorato nel suo stato attuale sia riguardo i due locali principali sia riguardo i due locali già descritti nella risposta al terzo quesito, né vengono citati negli atti di provenienza titoli edilizi riferiti all'immobile pignorato nel suo stato attuale. Successivamente a tali atti l'unica pratica reperita dal sottoscritto è la dichiarazione di agibilità P.G. 4728 del 10/01/2018.

Per quanto detto il sottoscritto ritiene che l'immobile pignorato non sia urbanisticamente conforme. Per ripristinare la conformità urbanistica si dovranno, in primo luogo, eliminare gli abusi, chiudendo l'apertura tra il secondo locale ed il vano ricadente nella confinante particella 392 di proprietà altrui, in secondo luogo demolire il ripostiglio esterno ricadente sulla particella 781 (bene comune) ed infine ottenere la sanatoria necessaria per conformare urbanisticamente l'immobile ai sensi del D.P.R. 380/2001 così come modificato dal D.L. 69/2024 convertito dalla Legge 105/2024.

Anche dette azioni, da coordinare con le necessarie variazioni catastali di cui al terzo quesito, rimarranno a carico dell'aggiudicatario. I relativi costi, stimati dal sottoscritto, per opere murarie, demolizioni, pratiche edilizie, sanzioni e onorari professionali, saranno detratti dal valore di stima.

6° QUESITO (Dica il C.T.U. se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento)

Il sottoscritto ritiene che il bene pignorato debba essere venduto in un unico lotto.

7° QUESITO (Indichi il C.T.U. se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio)

██████████, detiene la piena proprietà del bene pignorato (con le eccezioni di cui nella trattazione) che gli è pervenuta da ██████████, con atto Cirillo Simona in Campi Bisenzio in data 11/05/2012, Repertorio N. 3774, Raccolta 2360, trascritto a Prato il 30/05/2012 al N. 3348 di Registro Particolare.

Alla ██████████ il bene pignorato era pervenuto (con le eccezioni di cui nella trattazione) da ██████████ con atto Giuseppa Mazzara Notaio in Prato in data 03/03/2006, Repertorio N. 27049/4281, trascritto a Prato il 04/03/2006 al N. 1789 di Registro Particolare.

██████████, il bene pignorato era pervenuto (con le eccezioni di cui nella trattazione) per successione dal padre ██████████, deceduto a Prato il 08/12/1996, dichiarazione di successione registrata a Prato il 04/06/1998 Repertorio 77/592, trascritta a Prato il 13/05/2000 al N. 2610 di Registro Particolare. Eredità tacitamente accettata con atto Giuseppa Mazzara Notaio in Prato in data 03/03/2006, Repertorio N. 27049/4281, trascritto a Prato il 04/03/2006 al N. 1787 di Registro Particolare.

L'immobile risulta occupato in virtù del contratto di locazione (antecedente al pignoramento) a ██████████ del 06/12/2017 registrato a Prato il 14/12/2017 al N. 8345 con decorrenza 01/01/2018 e scadenza il 31/12/2023. Non essendosi verificate le condizioni di cui all'art. 29 della Legge 392/1978, detta locazione ha scadenza in data 31/12/2029.

Il sottoscritto ritiene che il canone di locazione di Euro 4.800,00 annui sia congruo.

Non trattandosi di condominio regolarmente costituito non è stato possibile stabilire se esistano debiti nei confronti del condominio stesso.

8° QUESITO (Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge)

Non esiste alcuno dei vincoli suddetti.

9° QUESITO (Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato)

L'immobile è stato valutato con il metodo della stima sintetica o comparativa parametrica che tiene conto dei valori di mercato realizzati per beni simili o il più possibile simili liberamente commerciati nella zona. Ciò tenendo in debito conto molteplici caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, quali: ubicazione, servizi presenti nella zona, vetustà, tecnologie costruttive e stato di conservazione, qualità architettonica, orientamento, dotazioni igieniche ed impiantistiche. Inoltre si è tenuto conto dei fattori di deprezzamento citati nella presente la cui entità è stata stimata e portata in detrazione.

Tenendo altresì in debito conto l'attuale situazione del mercato immobiliare.

Il parametro usato è il mq commerciale calcolato come indicato in precedenza.

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

L'immobile confina con: proprietà [REDACTED], passo a comune, salvo se altri

Laboratorio artigianale: Catasto di Prato Foglio 78, particella 258, sub 503, graffata alla particella 505 sub 502.

Non trattandosi di condominio regolarmente costituito non è stato possibile stabilire se esistano debiti nei confronti del condominio stesso.

VALORE COMMERCIALE:

mq 106,35 x €/mq 600,00 =

€ 63.810,00

A detrarre:

Aggiornamento catastale

€ 1.500,00

Demolizioni, ripristini e pratiche edilizie compresi onorari e sanzioni

€ 5.500,00

€ 56.810,00

Ulteriore deprezzamento per rendere appetibile l'immobile, in relazione all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%:

PREZZO A BASE D'ASTA: € 56.810,00 x 0,90 = € 51.129,00

in cifra tonda

€ 51.000,00 (cinquantunomila/00)

Prato 08/05/2025

Il Consulente Tecnico

ALLEGATI:

- 1) Visura catastale;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Mappa catastale;
- 4) Copia pratiche edilizie;
- 5) Servizio fotografico;
- 6) Atti di provenienza.