

ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E n. 76/2024

PROMOTORE: XXX

CONTRO: XXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. CAPANNA ENRICO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ing. RAIMONDO FABRIZIO

DATA GIURAMENTO: 29/09/2024

DATA PRIMA UDIENZA: 28/01/2025

RELAZIONE DI STIMA E CONFORMITÀ



Sommario

Premessa.....	3
Risposte ai quesiti.....	8
1 Completezza documentazione ex art 567 c2 c.p.c.....	8
1.1 Identificazione catastale.....	8
1.2 Conformità catastale.....	10
1.3 Conservatoria dei registri immobiliari.....	10
1.3.1 Trascrizioni.....	10
1.3.2 Iscrizioni.....	15
1.4 Osservazioni.....	19
2 Certificato di stato civile.....	19
3 Visure Ipotecarie.....	20
4 Visure Catastali.....	20
5 Identificazione del bene.....	20
6 Descrizione del bene.....	21
6.1 Ingresso.....	21
6.2 Cucina/Soggiorno.....	22
6.3 Ripostiglio.....	22
6.4 Disimpegno.....	22
6.5 Bagno.....	22
6.6 Camera 1 (matrimoniale).....	23
6.7 Camera 2.....	23
6.8 Terrazza.....	23
6.9 Annesso esterno/Rimessa/Deposito.....	23
6.10 Finiture e manutenzione.....	23
7 Necessità di aggiornamento del Catasto.....	24
8 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	24
9 Conformità urbanistica ed agibilità.....	24
9.1 Archivio Edilizio Storico.....	25
9.2 Ufficio Condoni Edilizi.....	26
9.3 Valutazione Conformità.....	26
10 A.P.E.....	26
11 Lottizzazione.....	27

12 Divisibilità.....	27
13 Occupazione del bene.....	27
14 Vincoli e provvedimenti di assegnazione.....	28
14.1 Provvedimenti ed altro.....	28
14.2 Vincoli.....	28
15 Vincoli di natura condominiale.....	28
16 Diritti demaniali.....	29
17 Determinazione del valore.....	29
18 Documentazione fotografica.....	30
19 Allegati.....	31
Conclusioni.....	32

Premessa

Il sottoscritto Fabrizio Raimondo, Ingegnere libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Prato al n° A829, con sede in Vaiano (PO) via Alessandro Manzoni n. 2/A, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) nominato dal Giudice dell'Esecuzione in oggetto dott. Enrico Capanna,

premessso

- che in data 19/09/2024 ha ricevuto tramite PEC la nomina di CTU per l'esecuzione in oggetto;
- che in data 29/09/2024 ha inviato tramite piattaforma PCT la dichiarazione di accettazione dell'incarico conferito;
- che tale incarico riguarda la relazione di stima e conformità di un appartamento sito in Carmignano (PO), via F. Redi n. 3;
- che presso l'Agenzia del Territorio di Prato ha reperito:
 - copia della planimetria catastale in scala 1:200 dell'immobile,
 - visura storica per immobile situazione degli atti informatizzati dal 31/03/1988 al 26/06/2023,
 - ispezione telematica della nota di trascrizione dell'atto di compravendita (da certificazione ultraventennale);
- che presso il Comune di Carmignano:

- all'Archivio Edilizio Storico ha effettuato ricerche sui registri cartacei delle pratiche edilizie ed estratto copia di quelli utili all'incarico;
- È stata fatta richiesta di copia digitale per le pratiche antecedenti non informatizzate;
- che in data 11/11/2024 è stato fatto un primo tentativo di accesso al bene in oggetto, con esito negativo;
- che in data 05/12/2024 ha effettuato il sopralluogo presso il bene oggetto di causa alla presenza del Custode Giudiziario geom. Alessio Trappoloni, avvalendosi di un fabbro da quest'ultimo convocato per forzare e sostituire le serrature dell'abitazione e del garage;
- che in data 20/12/2024 il sottoscritto ha fatto richiesta di proroga della data ultima per la consegna degli elaborati a causa dei ritardi accumulati per l'accesso all'immobile e per l'accesso all'archivio edilizio, e che tale richiesta è stata concessa dal Giudice, spostando così la nuova scadenza per il giorno 28/02/2025

visto

l'esito degli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti e del sopralluogo effettuato;

considerato che il quesito posto è il seguente:

L'esperto nominato ex art.568 c.p.c. deve provvedere ex art. 173 bis c.p.c. a:

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

2) ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; verificare la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);

3) *acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;*

4) *acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe 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;*

5) *identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati 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;*

6) *previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;*

7) *ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata*

giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;

8) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

9) indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire e l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;

11) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

12) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indicare i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia comodamente divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli

eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;;

13) accertare se l'immobile è libero o occupato e:

–se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.;

–se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;

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

14) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

15) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate

negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);

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

17) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e 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. Considerare 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);

Per quanto sopra premesso, visto e considerato, lo scrivente espone quanto segue.

Risposte ai quesiti

1 Completezza documentazione ex art 567 c2 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;

1.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio di Prato è stato reperito quanto segue:

- copia della planimetria catastale in scala 1:200 dell'immobile (Allegato 1);

- visura storica per immobile situazione degli atti informatizzati dal 31/03/1988 al 26/06/2023.

Il bene è così censito:

- Dati identificativi: Comune di CARMIGNANO (B794) (PO)
 - Foglio 22 Particella 225 Subalterno 7 (Abitazione)
 - Foglio 22 Particella 225 Subalterno 4 (Rimessa esterna)
 - Particelle corrispondenti al catasto terreni
 - Comune di CARMIGNANO (B794) (PO)
 - Foglio 22 Particella 225

Classamento Abitazione:

Rendita: Euro 555,19

Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani

Foglio 22 Particella 225 Subalterno 7

Indirizzo: VIA FRANCESCO REDI n. 3 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 88 m2 Totale escluse aree scoperte: 73 m2

Classamento Rimessa:

Rendita: Euro 47,67

Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 13 m2

Foglio 22 Particella 225 Subalterno 4

Indirizzo: VIA FRANCESCO REDI n. 5 Piano T

Dati di superficie: Totale: 18 m2 Totale escluse aree scoperte: 73 m2

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Nessun bene comune è elencato nelle visure catastali reperite. Essi sono invece rappresentati nell'Estratto di mappa al sub. 1, definiti come "beni comuni non censibili" ed individuati nel vano scale condominiale e nel modesto resede all'angolo tra via Redi e via Mazzei.

Intestati catastali

1. XXX nata a XXX il XXX XXX Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni;
2. XXX nata a XXX il XXX XXX Proprieta' 1/2;

Dai documenti catastali prodotti si evince che XXX è proprietaria degli immobili oggetto di esecuzione per ½ in regime ordinario, e per ½ in regime di separazione dei beni; il XXX tuttavia risulta ancora essere proprietario della quota di ½ che è stata in realtà ceduta nell'atto del 26/05/2010: questo potrebbe costituire un'inesattezza formale nella definizione catastale dell'immobile, ma permette comunque di accertarne la proprietà e la consistenza per cui non si ritiene necessario intervenire.

Si consideri poi che una verifica informale fa dedurre che il Sig. XXX sia deceduto in data non molto remota, permettendo a XXX di contrarre nuovo matrimonio col Sig. XXX in data 07/09/2024. Sembra perciò lecito ritenere la procedura di successione come in corso o al limite non conclusa, per cui non è possibile al momento determinare con esattezza l'assetto catastale definitivo.

1.2 Conformità catastale

Con riferimento alla planimetria catastale, risalente all'anno 1975 (Allegato 1), non si riscontrano incongruenze di rilievo**: risulta quindi conforme.

*** Piccole incongruenze: la nicchia del bagno non è rappresentata, e di conseguenza neanche il conseguente restringimento del ripostiglio. Nessuna di queste piccole difformità incide né sulla rendita catastale né sulla consistenza.*

1.3 Conservatoria dei registri immobiliari

A riguardo delle Iscrizioni e delle Trascrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato si rileva quanto segue per l'ultimo ventennio (Allegato 3).

1.3.1 Trascrizioni

Trascrizione del 29/10/2002 – Registro generale n. 13096 Registro particolare n. 7214

Trattasi di NOTA DI TRASCRIZIONE

descrizione:	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
data:	20/10/2002
notaio:	Messeri Alberto CF MSS LRT 48T01 D612 L
sede:	Firenze (FI)

Dati relativi alla convenzione

specie: Atto tra vivi

descrizione: 112 Compravendita

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune B794 – Carmignano (PO)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 22 Particella 225 Subalterno 7

Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza – 5 vani

Indirizzo VIA F.REDI N. civico 3

Immobile n. 2 Comune B794 – Carmignano (PO)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 22 Particella 225 Subalterno 4

Natura C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Indirizzo: VIA F. REDI N. civico: 3

A favore:

soggetto 1: XXX
Sesso XXX CF XXX
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' quota ½

soggetto 2: XXX
Sesso XXX CF XXX
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' quota ½

Contro:

soggetto 1: XXX
Sesso XXX Codice fiscale XXX
relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' quota 4/6

soggetto 2: XXX
Sesso XXX Codice fiscale XXX
relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' quota 1/6

soggetto 3: XXX
Sesso XXX Codice fiscale XXX
relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' quota 1/6

Trascrizione del 27/05/2010 - Registro generale n. 5671 Registro particolare n. 3421

Trattasi di NOTA DI TRASCRIZIONE

descrizione: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
data: 26/05/2010 n. repertorio 69597/3899
Notaio: RUSSO ANGELA Codice fiscale RSS NGL 54M64 B860 Y, QUARRATA (PT)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica: SI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune B794 - Carmignano (PO)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 22 Particella 225 Subalterno 7
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - 5 vani
Indirizzo VIA F.REDI N. civico 3
Immobile n. 2 Comune B794 - Carmignano (PO)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 22 Particella 225 Subalterno 4
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Indirizzo: Via F. REDI

N. civico: 3

A favore:

soggetto 1:

In qualità di ACQUIRENTE

XXX

Sesso XXX

CF XXX

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' quota ½

In regime di SEPARAZIONE DEI BENI

Contro:

soggetto 1:

In qualità di VENDITORE

XXX

Sesso XXX

CF XXX

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' quota ½

In regime di SEPARAZIONE DEI BENI

Ulteriori informazioni

LE PARTI CONDOMINIALI SONO RAPPRESENTATE AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CARMIGNANO IN FOGLIO 22 DALLA PARTICELLA 225 SUB 1.

Trascrizione del 07/08/2024 - Registro generale n. 9197 Registro particolare n. 6649

Trattasi di NOTA DI TRASCRIZIONE

descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

data: 24/06/2024 n. repertorio 1336

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 84008990487, PRATO(PO)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica: NO

Altri dati

Nono sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente: XXX Indirizzo: XXX

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B794 – Carmignano (PO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 22 Particella 225 Subalterno 7

Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza – 5 vani

Indirizzo VIA F.REDI N. civico 3

Immobile n. 2

Comune B794 – Carmignano (PO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 22 Particella 225 Subalterno 4

Natura C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Indirizzo: Via F. REDI

N. civico: 3

A favore:

soggetto 1:

In qualità di FAVORE

XXX Sede: XXX

CF XXX

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' quota 1/1

Contro:

soggetto 1:

In qualità di CONTRO

XXX

Sesso XXX

CF XXX

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' quota 1/1

Ulteriori informazioni

LE PARTI CONDOMINIALI SONO RAPPRESENTATE AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CARMIGNANO IN FOGLIO 22 DALLA PARTICELLA 225 SUB 1.

1.3.2 Iscrizioni

Iscrizione del 29/10/2002 - Registro generale n. 13097 Registro particolare n. 3284

Trattasi di NOTA DI ISCRIZIONE

descrizione: Atto notarile pubblico

data: 24/10/2002

notaio: Messeri Alberto CF MSS LRT 48T01 D612 L

sede: Firenze (FI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale: € 154.937,00 Tasso interesse annuo 5,45% Tasso interesse semestrale: -

Interessi: - Spese: - Totale: € 309.847,00

Importi variabili: SI Valuta estera: - Somma iscritta da aumentare automaticamente: SI

Presenza di condizione risolutiva: - Durata: 25 anni

Termine dell'ipoteca: - Stipulazione contratto unico: SI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune B794 - Carmignano (PO)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 22 Particella 225 Subalterno 7

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - 5 vani

Indirizzo VIA F.REDI N. civico 3

Immobile n. 2 Comune B794 - Carmignano (PO)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 22 Particella 225 Subalterno 4

Natura C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Indirizzo: Via F. REDI

N. civico: 3

A favore:

soggetto 1: INTESABCI s.p.a. Sede: Milano (MI) CF 00799960158
Domicilio ipotecario eletto: Piazza Ferrari n. 10
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' quota 1/1

Contro:

soggetto 1: XXX
Sesso XXX CF XXX
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' quota ½

soggetto 2: XXX
Sesso XXX CF XXX
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' quota ½

Iscrizione del 20/11/2019 – Registro generale n. 14200 Registro particolare n. 2562

Trattasi di NOTA DI ISCRIZIONE

descrizione: ATTO GIUDIZIARIO
data: 04/09/2019 N. di repertorio: 1213/2019
Autorità emittente: Tribunale di Prato CF 84009670484
sede: Prato (PO)

Dati relativi al titolo

Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale: € 21.300,00 Tasso interesse annuo: – Tasso interesse semestrale: –

Interessi: – Spese: – Totale: € 28.000,00

Presenza di condizione risolutiva: – Durata: –

Altri dati:

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e a sezione C

Richiedente: XXX Indirizzo: C/O AVV. LIGATO – PRATO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune B794 – Carmignano (PO)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 22 Particella 225 Subalterno 7
Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza – 5 vani
Indirizzo VIA F.REDI N. civico: –
Immobile n. 2 Comune B794 – Carmignano (PO)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 22 Particella 225 Subalterno 4
Natura C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
Indirizzo: Via F. REDI N. civico: –

A favore:

soggetto 1: In qualità di FAVORE
XXX Sede: XXX
CF XXX Domicilio eletto: C/O AVV. LIGATO G.
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' quota 1/1

Contro:

soggetto 1: In qualità di CONTRO
XXX
Sesso XXX CF XXX
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' quota 1/1

Iscrizione del 26/09/2022 – Registro generale n. 11443 Registro particolare n. 2290

Trattasi di NOTA DI ISCRIZIONE

descrizione: Atto notarile pubblico

data: 24/10/2002

notaio: Messeri Alberto CF MSS LRT 48T01 D612 L

sede: Firenze (FI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Derivante da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO

Capitale: € 154.937,00 Tasso interesse annuo: - Tasso interesse semestrale: -

Interessi: - Spese: - Totale: € 309.847,00

Presenza di condizione risolutiva: - Durata: 25 anni

Altri dati

Formalità di riferimento: Servizio di PI di PRATO

Iscrizione: - Numero di registro particolare 3284 del 29/10/2002

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente: INTESA SANPAOLO S.P.A. Indirizzo: TORINO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B794 - Carmignano (PO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 22 Particella 225 Subalterno 7

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - 5 vani

Indirizzo VIA F.REDI N. civico: -

Immobile n. 2

Comune B794 - Carmignano (PO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 22 Particella 225 Subalterno 4

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Indirizzo: Via F. REDI N. civico: -

A favore:

soggetto 1: In qualità di FAVORE
INTESABCI s.p.a. Sede: Milano (MI) CF 00799960158
Domicilio ipotecario eletto: –
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' quota 1/1

Contro:

soggetto 1: In qualità di CONTRO
XXX
Sesso XXX CF XXX
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' quota 1/1

soggetto 2: In qualità di CONTRO
XXX
Sesso XXX CF XXX
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA'

1.4 Osservazioni

- La Nota di Trascrizione del 27/05/2010 attribuisce l'intera e piena proprietà degli immobili eseguiti a XXX

2 Certificato di stato civile

2) ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; verificare la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);

Per il diritto di proprietà e la continuità delle trascrizioni si veda il §1.

È stato possibile reperire 2 certificati di Matrimonio ed 1 certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia, che sono riportati nell'Allegato 11; allo stato attuale la Sig.ra XXX risulta coniugata al Sig. XXX, ma questi non compare nello stato di famiglia: esso include la Sig.ra XXX ed il figlio XXX

3 Visure Ipotecarie

3) acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;

Vale quanto esposto nel paragrafo §1.

4 Visure Catastali

4) acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; 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;

Vedasi Allegati 1 e 2.

5 Identificazione del bene

5) identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati 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;

In base ai rilievi ed alle indagini svolte si può affermare che il bene descritto nell'atto di pignoramento depositato presso il Tribunale di Prato coincide con quello rilevato, e quindi ne consentono la sua univoca identificazione.

6 Descrizione del bene

6) previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;

Fanno parte della descrizione gli Allegati 4 – Rilievo fotografico e 5 – Planimetria stato di fatto.

L'immobile pignorato è posto in Carmignano (PO), via Francesco Redi n. 3, piano secondo, ed è dotato di un annesso esterno separato ad uso deposito. Per l'accesso è stato necessario da parte del Custode l'ausilio di un Fabbro, che ha provveduto alla sostituzione delle serrature del portone dell'abitazione e del deposito.

L'unità immobiliare è un appartamento ad uso civile abitazione collocato al piano secondo di un fabbricato a due piani costruito in epoca remota e ristrutturato nel periodo compreso tra il 1982 e il 1987. L'appartamento è costituito da un ingresso, un locale cucina/soggiorno, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno padronale, due camere di cui una matrimoniale, una terrazza scoperta, un locale deposito/rimessa separato posto nella corte interna al piano terra. In tali volumi vi è presenza di arredamento, vestiti e quant'altro di ordinario si possa trovare un'abitazione, e non vi sono impianti, macchinari, merci o rifiuti speciali; davanti al deposito esterno è parcheggiata un'autovettura riconducibile alla famiglia dell'esecutata.

L'altezza interna dei vani dell'appartamento varia tra 271 cm e 268 cm; l'altezza interna della rimessa è pari a 287 cm sotto trave centrale, e 261 cm sotto travetti agli appoggi al muro.

L'edificio non è dotato di ascensore ma solo di scala condominiale, che consente l'accesso ai piani da un portone in via F. Redi, mentre la rimessa è accessibile da un passaggio carrabile posto al di sotto della terrazza, che conduce ad una corte interna scoperta.

6.1 Ingresso

[vedasi allegato 4 foto da 1 a 7]

Ha pianta rettangolare, permette l'accesso diretto al disimpegno, al ripostiglio ed alla cucina/soggiorno; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica; il portoncino d'ingresso è cieco e blindato. Nel vano è presente il citofono, il termostato ed i quadri elettrici. Nel locale non risulta installato alcun corpo scaldante. Ha una superficie di circa 3,09 mq.

6.2 Cucina/Soggiorno

[vedasi allegato 4 foto da 8 a 15]

Ha pianta irregolare ed è dotata di una porta-finestra che conduce alla terrazza; ad essa si accede dal locale di ingresso tramite un'apertura ad arco senza chiusura. L'angolo cottura è dotato di cappa di aspirazione e lavandino, ed è presente il rubinetto di adduzione del gas; non è stato possibile rilevare la presenza o meno del quadro elettrico dedicato. Il pavimento è in piastrelle di ceramica; i muri della zona cucina sono rivestiti in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 150 cm. Nel locale è situato un corpo scaldante di notevoli dimensioni al disotto della finestra, una unità di climatizzazione a muro, e risulta presente un camino a legna angolare. La superficie di circa 19,58 mq.

6.3 Ripostiglio

[vedasi allegato 4 foto 16, 17, 18]

Ha pianta sostanzialmente rettangolare ed è cieco; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. Nel locale non risultano installati corpi scaldanti, ma ospita la caldaia. Ha una superficie di circa 2,61 mq.

6.4 Disimpegno

[vedasi allegato 4 foto 19, 20]

Ha pianta rettangolare, permette l'accesso diretto alla camera 1, alla camera 2 ed bagno; la pavimentazione è in parquet. Il locale non possiede finestre. Nel locale non risulta installato alcun corpo scaldante. Ha una superficie di circa 1,60 mq.

6.5 Bagno

[vedasi allegato 4 foto da 21 a 24]

Il bagno ha pianta rettangolare, con una nicchia in corrispondenza della vasca di altezza limitata; è dotato di WC, bidet, lavabo e vasca da bagno; i sanitari appaiono in buono stato di conservazione. Nel vano è presente una finestra. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica; i muri sono rivestiti in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 220 cm. Nel locale risulta installato 1 corpo scaldante. Ha una superficie di circa 4,04 mq.

6.6 Camera 1 (matrimoniale)

[vedasi allegato 4 foto da 25 a 29]

Ha pianta rettangolare ed è dotata di 1 portafinestra; permette l'accesso alla terrazza. Il pavimento è in parquet. Nel locale è situato 1 corpo scaldante. La superficie di circa 15,40 mq.

6.7 Camera 2

[vedasi allegato 4 foto da 30 a 35]

Ha pianta rettangolare, ed è dotata di una finestra. Il pavimento è in parquet. Nel locale è situato un corpo scaldante. La superficie di circa 13,71 mq.

6.8 Terrazza

[vedasi allegato 4 foto da 36 a 42]

La sua superficie rettangolare risulta completamente scoperta, eccettuate le gronde degli edifici adiacenti; i lati corti sono chiusi da parapetti metallici in mediocri condizioni; ospita una unità di climatizzazione esterna ed un manufatto che ospita la lavatrice. La pavimentazione è in piastrelle di cotto arrotato. Ha una superficie di circa 24,24 mq.

6.9 Annesso esterno/Rimessa/Deposito

[vedasi allegato 4 foto da 43 a 50]

Ha pianta rettangolare, ed è dotato di una finestra e di un'ampia porta a due battenti. Il pavimento è in piastrelle di ceramica. Al momento del sopralluogo il locale è ingombrato da molti oggetti, e l'accesso è ostacolato da una autovettura. La superficie di circa 12,31 mq.

6.10 Finiture e manutenzione

Le finiture esterne del palazzo sono in intonaco, con un grado di manutenzione buono.

I pavimenti dell'appartamento sono di piastrelle di ceramica. La zona cucina ed il locale bagno sono rivestiti lungo le pareti con piastrelle di ceramica. Le pareti hanno finitura ad intonaco tintecciato, i soffitti sono intonacati e tintecciati. I battiscopa sono in materiale ceramico murato ed in legno. Tutte le finiture sono in buono stato di conservazione.

Gli infissi interni sono in legno tamburato tipo noce lucidato e si presentano in uno stato di manutenzione buono, mentre gli infissi esterni, e soprattutto le persiane in legno necessitano di manutenzione e riverniciatura.

La porta della rimessa esterna è in acciaio, in mediocre stato manutentivo; per quanto è stato possibile osservare non si sono riscontrate infiltrazioni o percolazioni attive, o altro danneggiamento dovuto all'umidità, in entrambi gli immobili di interesse.

7 Necessità di aggiornamento del Catasto

7) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;

Data la sostanziale rispondenza del bene rilevato con quanto riportato nei documenti reperiti (vedasi allegati 1 e 2) non si ritiene giustificato né necessario procedere all'aggiornamento, o variazione, della documentazione catastale. Si segnala nuovamente (vedere §1.1) tuttavia l'incongruenza coi dati inseriti nella banca dati del Catasto, per cui il Sig. XXX sarebbe ancora proprietario per ½ dei beni esegutati, e probabilmente dovuto ad una errata o mancata voltura dei suddetti: data la necessità di procedere comunque a voltura una volta conclusa la procedura di aggiudicazione si ritiene superfluo eseguire la correzione in questa fase.

8 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

8) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Si veda anche l'allegato 6.

Nel Piano Strutturale attualmente in vigore l'abitazione, assieme alla rimessa esterna, ricade nel sottosistema S9a (Carmignano - S. Cristina - La Serra, "L'insediamento urbano Carmignano - S.Cristina), e risulta inserita nella zona B, col numero 2, ad indicare aree di "completamento o sostituzione edilizia"; sull'area non risultano vincoli. (tavole Otav_p01, Oqc_18 ed Oqc_19)

9 Conformità urbanistica ed agibilità

9) indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in

violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire e 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;

È stata condotta un'indagine all'Archivio Edilizio Storico per verificare ogni documento relativo o riconducibile all'immobile oggetto della presente relazione.

9.1 Archivio Edilizio Storico

Presso tale ufficio è stata reperita la Concessione Edilizia in forza della quale è stato ristrutturato l'edificio, di vetusta costruzione ed i quali atti non sono più disponibili. Vi sono inoltre altre pratiche per la variante alla Concessione, per il rifacimento del tetto e del secondo solaio, oltre alle sue varianti, una pratica di sanatoria del 1986 , ed una pratica per opere esterne di pavimentazione del resede:

- Autorizzazione Edilizia 61/1982 prot. 08740
 - Concessione Edilizia 63/1985 del 23/03/87
 - Variante 1 Concessione Edilizia 168/1987 del 21/01/1988
 - Concessione Edilizia in Sanatoria 961 del 30/09/1986, ritirata il 18/01/1989
 - Manutenzione Ordinaria MANOR-36-2009/VV

Non è stata reperita alcuna pratica relativa alla abitabilità/agibilità, tuttavia la concessione 63/85 contiene il parere favorevole del dirigente sanitario, e la successiva variante 168/1987 lo conferma dopo alcune verifiche. A quest'ultima è anche allegata la relazione di calcolo degli impianti termici e degli isolamenti delle finestre.

Riguardo alla sanatoria sopra riportata, essa ha riguardato solo la destinazione d'uso del piano terra ed altri elementi interni dell'edificio, per cui non è pertinente alle opere qui in oggetto, che risultano invece sostanzialmente rispondenti a quanto previsto dalla Variante 1.

9.2 Ufficio Condoni Edilizi

Non risultano domande di condono in corso.

9.3 Valutazione Conformità

Confrontando lo stato di fatto riportato nell'Allegato 5 con le planimetrie agli atti contenute nella Variante 2 visibili nell'Allegato 7, si nota come la distribuzione degli spazi interni sia sostanzialmente rispondente allo stato depositato, entro i limiti delle tolleranze di legge (2%).

Si deve tuttavia annotare la presenza di una nicchia nel bagno, che ospita un'estremità della vasca, e che risulta ricavata nella muratura, determinando un restringimento nel ripostiglio: tale modifica non è rappresentata in nessun elaborato grafico reperito, e potrebbe costituire anche una variazione alle strutture portanti originali non autorizzata. Si ritiene che questa difformità sia risolvibile semplicemente ripristinando la tessitura della muratura ed eliminando perciò la nicchia; diversamente, si dovrà affrontare una sanatoria strutturale, che comporta la presentazione di una SCIA tardiva e del progetto delle strutture aggiornato. Si dovrà allora prevedere una sanzione al momento non determinabile perché a discrezione del Responsabile del Procedimento, a cui sommare l'importo dei lavori che sono stimabili in € 3000.00: in base all'entità della difformità è comunque plausibile l'applicazione della sanzione minima.

La planimetria catastale depositata il 03/03/1988 (Allegato 1) rispecchia, a meno delle differenze elencate nel §1.2, la situazione reale, che non risulta essere poi stata modificata né in base alle pratiche pregresse, né in base allo stato dei luoghi così come osservati durante il sopralluogo.

Si può prevedere allora, senza pretesa di esaustività, il costo della procedura di sanatoria come composto da:

- Sanzione per "Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa" – € 1000.00 (Art. 200 LR 2014/65)
- Parcella per il professionista abilitato alla presentazione della domanda in sanatoria – € 1000.00 escluse spese e contribuzione.
- Chiusura della nicchia e ripristino della tessitura muraria o in alternativa progetto strutturale ed esecuzione dei ripristini al contorno della stessa – € 3000.00

Si ritiene dunque il bene commerciabile.

10 A.P.E.

10) provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;

Non è stato possibile reperire alcun Attestato di Prestazione Energetica valido.

11 Lottizzazione

11) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Data la natura del bene oggetto di stima, ovvero appartamento di medie dimensioni inserito in un condominio e dotato di deposito esterno, si ritiene che esso non sia divisibile in lotti di minore consistenza.

12 Divisibilità

Vale quanto già esposto nel §11.

13 Occupazione del bene

13) accertare se l'immobile è libero o occupato e:

–se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.;

–se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;

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

L'immobile costituiva abitazione principale dell'esecutata, ma da alcuni mesi risulta non abitato.

Nell'Allegato 11 è riportato lo Stato di Famiglia, in cui l'esecutata ed suo primogenito, di minore età, risultano comunque ancora ivi residenti.

Il titolo legittimante si trova nella Direzione Provinciale di PRATO, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Registro Particolare 3421, Registro Generale 5671, Notaio RUSSO ANGELA Repertorio 69597/3899 del 26/05/2010 (ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA). La relativa nota in formato elettronico è riportata nell'Allegato 9.

In data 22/11/2024 è stato interrogato l'Ufficio Territoriale di Prato in merito ad eventuali contratti registrati riguardanti la locazione e/o il comodato del bene in oggetto, ottenendo risposta negativa.

Nell'Allegato 10 è riportata l'ispezione effettuata.

In base ai dati in possesso si conclude che non vi sono contratti opponibili alla procedura di esecuzione.

14 Vincoli e provvedimenti di assegnazione

14) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

14.1 Provvedimenti ed altro

[non applicabile nel caso in esame]

14.2 Vincoli

Il bene oggetto di causa non è sottoposto alla tutela delle cose di interesse storico ed artistico di cui al D.Lgs. n° 490/99 (ex Legge n°. 1089/39), né sottoposto ad altri vincoli urbanistici (vedasi Allegato 7).

15 Vincoli di natura condominiale

15) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno

non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);

L'immobile è inserito in un condominio di modeste dimensioni, e non si hanno informazioni in merito ad alcun Amministratore nominato; si annota anche l'assenza al portone d'ingresso di targa con tali informazioni; non è pertanto possibile stimare eventuali spese condominiali.

16 Diritti demaniali

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

Non risultano diritti demaniali o usi civici in essere. La porzione di particella triangolare residua posta all'angolo tra via Redi e via Mazzei è stata trasformata in marciapiede secondo le richieste contenute nei titoli abilitativi rilasciati.

17 Determinazione del valore

17) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e 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. Considerare 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);

Si procede a ricavare il valore di mercato.

L'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione, visto che il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione compiuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato

periodo, in particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto della valutazione.

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato è opportuno seguire il metodo di stima comparativo. Per ottenere un valore unitario di stima, il sottoscritto si avvale della sua esperienza, di una ricerca sul mercato locale di immobili simili oggetto di recente contrattazione e debitamente rapportati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche conosciute dell'immobile oggetto di stima. Tali caratteristiche comprendono la zona di ubicazione, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione, la vetustà ed altre caratteristiche ritenute significative. Ci si è avvalsi altresì dello strumento fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con valori differenziati per tipologia, stato di conservazione e zone.

Sulla base dei criteri soprascritti si è valutato il bene con il procedimento sotto esposto.

Stima del valore di mercato

Calcolo Superficie commerciale

Descrizione	Coeff. [-]	Sup. [mq]	Tot. [mq]	Note
1 – Superficie LORDA appartamento	1,00	75,66	75,66	
2 – superficie deposito non collegato	0,20	18,22	3,64	
		TOTALE	79,30	

Stima parametrica

Valore di mercato al mq (OMI)		1950,00	€/mq	Media per abitazioni civili in stato normale
Valore di mercato al netto delle aggiunte/detrazioni		€ 154.642,80		

Detrazioni

	Costo [€/mq]	A detrarre
Stima per sanatoria opere interne (sanzioni + pratica + lavori)	-	€ 5.000,00

Valore di mercato più probabile	€ 149.642,80
--	---------------------

18 Documentazione fotografica

Per la documentazione fotografica inerente il bene e le sue pertinenze vedasi l'Allegato 5.

19 Allegati

1. Planimetria catastale
2. Visura storica per immobile
3. Ispezione ipotecaria
4. Rilievo fotografico
5. Planimetria stato di fatto
6. Estratto dal Piano Operativo
7. Indagine urbanistica
8. Verbali
9. Titolo legittimante
10. Locazioni
11. Stato civile

Conclusioni

Certo di avere al meglio adempiuto all'incarico affidatomi e comunque a disposizione per ogni ulteriore necessità e/o chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rimette la propria relazione in forma definitiva che si compone di n. 32 pagine dattiloscritte oltre allegati come elencati al §19.

Vaiano, 03/05/2025

Il Tecnico

ing. Fabrizio Raimondo