



TRIBUNALE DI PRATO



ESECUZIONE N° R.G. 78/2024

G.E.: DOTT. CAPANNA ENRICO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Prato, 17 dicembre 2024



II CTU

Geom. Damiano Bartolozzi



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

UD.13/02/2025

ASTE GIUDIZIARIE®
III.ma S
il cotto

ASTE GIUDIZIARIE®

la S.V.I. di eseg
immobiliare citata

ASTE GIUDIZIARIE c.p.c. a
1) Ver

Attività, la completa

ASTE  dell'esec
GIUDIZIARIE®

apporto di coniugio,

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



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'art. 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 nel 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) 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), 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 di evidente 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 G.E. 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 e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli



immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 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'APE 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 (e, 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 legge 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, provveda 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, ecc.; 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 (diffinità 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 della 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 decurtazione 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 il 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);

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. ed acquisita quella ulteriormente necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato, il sottoscritto, previo accordi con il custode giudiziale, comunicava all'esecutato, con lettera raccomandata inviata in data 11.10.2024, (alleg. A – e restituita al mittente in data 14.01.2025), che in data 04/11/2024 alle ore 09,00, avrebbero avuto inizio le operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura.

In tale sessione non è stato possibile accedere all'immobile in quanto occupato e le persone all'interno non avevano ricevuto nessuna comunicazione.

Il custode incaricato è riuscito a far accedere il sottoscritto per procedere alle operazioni peritali solo in data 22/11/2024.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tutto ciò premesso, si redige la seguente relazione ad espletamento dell'incarico ricevuto:

Punto 1) - Verifica documentazione

Il sottoscritto ha preso visione ed esaminato la documentazione presente nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare 78/2024 ed ha reperito la planimetria catastale (Alleg. B) e aggiornato la visura catastale (Alleg. C).

Punto 2) Verifica della titolarità

Sulla base della documentazione in atti e dalle verifiche effettuate fino all'atto di provenienza ultraventennale, è scaturito quanto segue:

- L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente di proprietà di [REDACTED] ed era pervenuto per acquisto dalla società [REDACTED], in forza di atto di compravendita rogato Notaio Muscariello in data 27 luglio 2007, rep. 8655, registrato a Prato il 31 luglio 2007 al n° 9763 e trascritto a Prato in data 01 agosto 2007 al n° 6397 di registro particolare (Alleg. D).

Alla società [REDACTED] l'abitazione era pervenuta in maggior consistenza, per acquisto in forza di atto di compravendita rogato Not. Ficozzi del 09 settembre 2004, rep. 8714, reg. a Firenze il 09 settembre 2004 al n° 4953 e trascritto a Prato il 10 settembre 2004 al n° 7064 di Registro Particolare.

Punto 3) Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (Allegato H)

- **Ipoteca Volontaria** del 01.08.2007 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario registro generale 12995 e registro particolare 3756 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] su intera proprietà di [REDACTED]

abitazione posta in Prato Via del Purgatorio n. 55H, piano 3°. Detta abitazione risulta rappresentata sul F. 74 dalla particella 603 sub. 520.

- **Ipoteca Giudiziale** del 27.10.2011 derivante da decreto ingiuntivo registro generale 11136 e registro particolare 2228 a favore del

██████████ e contro ██████████, su intera proprietà di

abitazione posta in Prato Via del Purgatorio n. 55H, piano 3°. Detta abitazione risulta rappresentata sul F. 74 dalla particella 603 sub. 520.

- **Ipoteca Giudiziale** del 06.08.2013 derivante da decreto ingiuntivo registro generale 7413 e registro particolare 1281 a favore di ██████████

██████████ e contro ██████████, su intera proprietà di abitazione

posta in Prato Via del Purgatorio n. 55H, piano 3°. Detta abitazione risulta rappresentata sul F. 74 dalla particella 603 sub. 520.

- **Ipoteca Giudiziale** del 12.02.2019 derivante da decreto ingiuntivo registro generale 1816 e registro particolare 312 a favore di ██████████

██████████ e contro ██████████, su intera proprietà di abitazione

posta in Prato Via del Purgatorio n. 55H, piano 3°. Detta abitazione risulta rappresentata sul F. 74 dalla particella 603 sub. 520.

- **Atto esecutivo o cautelare – Verbale pignoramento immobili**, del 12

settembre 2024, registro generale n° 9716 e registro particolare n° 7017, a favore di ██████████ e contro ██████████ su intera

proprietà di abitazione posta in Prato Via del Purgatorio n. 55H, piano 3°.

Detta abitazione risulta rappresentata sul F. 74 dalla particella 603 sub. 520.

Punto 4) Attestazione identificativi immobile

Il sottoscritto attesta che l'immobile oggetto di esecuzione risulta rappresentato presso l'Agenzia delle Entrate settore Territorio del



Comune di Prato, sul F. 74, Particella 603 sub. 520, Via del Purgatorio 55/H, piano 3°, Cat. A/2, cl. 5, cons. vani 4, R.C. 537,12. (Alleg. C)

Punto 5) Identificazione dei diritti e dei beni pignorati

Si precisa che è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Punto 6) – Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato condominiale situato nel Comune di Prato, in Via del Purgatorio n° 55/H.

Detto appartamento, posto al piano terzo, è composto da ingresso direttamente collegato alla cucina-pranzo, due camere, disimpegno zona notte, bagno oltre due terrazze.

Le caratteristiche principali del fabbricato sono le seguenti:

- Struttura in cemento armato e tamponature in muratura;
- Solai in laterocemento;
- Facciate esterne intonacate e tinteggiate;
- Porte interne all'appartamento in legno;
- Intonaci interni a civile, tinteggiati a tempera;
- Pavimento interno in monocottura ed il bagno si presenta con rivestimenti in mattonelle di ceramica;
- Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno dotate di rotolanti.
- Impianto idrico ed elettrico interamente sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento di tipo autonomo, con caldaia a metano;



Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica (Alleg. F).

Complessivamente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

Consistenze

Superficie Utile Abitativa

1. ingresso	mq.	1,90
2. soggiorno-pranzo	mq.	19,15
3. camera	mq.	14,00
4. camera	mq.	16,55
7. bagno	mq.	3,80
8. disimpegno	mq.	4,50

Superficie utile totale mq. 59,90

Di seguito la superficie commerciale comprensiva dei muri esterni e dei terrazzi ragguagliati.

Superficie Lorda Commerciale Appartamento mq. 68,00

Confini



Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato l'unità immobiliare in oggetto risulta intestata alla Sig.ra [REDACTED] ed è così rappresentata:

- F. 74, Particella 603 sub. 520, Via del Purgatorio 55/H, piano 3°, Cat. A/2, cl. 5, cons. vani 4, R.C. 537,12. (Alleg. C).

Punto 7) – Corrispondenza catastale

La planimetria catastale, di cui all'immobile oggetto della presente procedura, è rispondente allo stato dei luoghi eccezion fatta per una lieve difformità derivante dalla mancata rappresentazione di un muretto basso, H circa 1,00 ml, nella zona cucina/pranzo e l'ispessimento di un muro perimetrale nell'ingresso.

Tali incoerenze non sono da considerarsi rilevanti e tali da influire sulla rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

Punto 8) – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Il Piano Operativo di Prato, individua l'immobile in zona omogenea B, in area TR3, Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale.

Punto 9) – Accertamenti urbanistico-edilizi

Dalle verifiche e ricerche effettuate presso l'Archivio delle pratiche edilizie dell'ufficio tecnico del Comune di Prato è risultato che l'edificio di cui l'unità oggetto di procedura è parte, è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre '67, e precisamente in virtù della Licenza Edilizia p.g. 21187 presentata in data 13.09.1963.

Successivamente per l'intero edificio sono stati presentati i seguenti atti amministrativi:

- Condono ai sensi della legge 47/85 in data 12 dicembre 1985, protocollo n. 47.205, numero d'ordine 1.830, a seguito della quale il Sindaco del Comune di Prato ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della predetta legge 47/85 in data 11 settembre 1992;



- Domanda di Condono ai sensi della legge 47/85 in data 30 settembre 1986, protocollo n. 78.455, numero d'ordine 29.420, a seguito della quale il Comune di Prato ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della predetta legge 47/85 in data 16 dicembre 2005;

- Domanda di Condono ai sensi della legge 47/85 in data 1 aprile 1987, protocollo n. 18.109, numero d'ordine 33.434, a seguito della quale il Sindaco del Comune di Prato ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della predetta legge 47/85 in data 21 aprile 1998;

- autorizzazione n. 92/1849 presentata in data 2 dicembre 1992, rilasciata in data 23 dicembre 1992;

- Autorizzazione n. 93/19312 del 2 dicembre 1992, rilasciata dal sindaco del Comune di Prato in data 13 aprile 1994.

L'attuale consistenza dell'unità immobiliare deriva dalla Denuncia Inizio Attività Edilizia P.G. n. 80.378, n. 2755/04 e successiva variante in corso d'opera presentata presso il Comune di Prato in data 2 dicembre 2005, P.G. n. 69726, Pratica n. 3085/05.

Per l'unità immobiliare risulta essere stato depositato certificato di abitabilità in data 26.09.2007 p.g. 92552 ABAG-235-2007.

A seguito del sopralluogo eseguito in data 22 novembre 2024, rispetto all'ultimo titolo edilizio sopracitato, sono emerse alcune lievi difformità alcune delle quali dovute a meri errori di rappresentazione grafica:

- mancanza di un muretto basso nel locale soggiorno/Cucina;
- mancata rappresentazione di un ispessimento della zona ingresso, più precisamente sulla sinistra entrando nell'appartamento;



- lieve spostamento della porta del locale w.c.;
- leggero arretramento della parete che delimita l'ingresso all'appartamento;
- alcune misure dei vani non corrispondono perfettamente.

In generale comunque trattasi di difformità regolarizzabili attraverso un procedimento Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria.

Tale pratica comporterà un costo pari ad € 1.032,00 di sanzione, spese di presentazione (diritti di segreteria) € 70,00, oltre alle spese tecniche; il tutto per una spesa forfettaria che possiamo stabilire intorno ai 3.000,00 Euro.

Punto 10) – Verifica esistenza A.P.E.

Per l'immobile in questione non è stato possibile reperire Attestato di Prestazione Energetica.

Punto 11) – Verifica vendita in uno o più lotti

Trattasi di un'unica unità immobiliare e pertanto unico lotto.

Punto 12) – Giudizio di indivisibilità

L'immobile per sua natura e conformazione non è divisibile.

Punto 13) – Accertamento Occupazione dell'immobile

Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione 2024_TZ6_3T_5814, stipulato 1.10.2024 e registrato il 10.10.2024 al numero 5814 serie 3T; si precisa che il contratto è stato registrato telematicamente e la parte non ha caricato il contratto di locazione. L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava occupata dal presunto titolare del contratto di locazione. Tale contratto essendo successivo alla procedura risulta non opponibile alla stessa.

Punto 14) – Accertamento esistenza vincoli



Dagli accertamenti esperiti relativamente all'immobile oggetto di pignoramento è emerso che:

- . non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- . non vi sono domande giudiziali che lo riguardano;
- . non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura;
- . non vi sono pesi o limitazioni d'uso;
- . per quanto concerne le difformità urbanistico-edilizie e catastali, si fa

esplicito riferimento a quanto riportato ai precedenti punti 7) e 9) della presente relazione.

Gli immobili sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli che verranno regolarizzate dalla procedura:

- **Ipoteca Volontaria** del 01.08.2007 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario registro generale 12995 e registro particolare 3756 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], su intera proprietà di abitazione posta in Prato Via del Purgatorio n. 55H, piano 3°. Detta abitazione risulta rappresentata sul F. 74 dalla particella 603 sub. 520.
- **Ipoteca Giudiziale** del 27.10.2011 derivante da decreto ingiuntivo registro generale 11136 e registro particolare 2228 a favore del [REDACTED] e contro [REDACTED], su intera proprietà di abitazione posta in Prato Via del Purgatorio n. 55H, piano 3°. Detta abitazione risulta rappresentata sul F. 74 dalla particella 603 sub. 520.
- **Ipoteca Giudiziale** del 06.08.2013 derivante da decreto ingiuntivo registro generale 7413 e registro particolare 1281 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], su intera proprietà di abitazione



posta in Prato Via del Purgatorio n. 55H, piano 3°. Detta abitazione risulta rappresentata sul F. 74 dalla particella 603 sub. 520.

- **Ipoteca Giudiziale** del 12.02.2019 derivante da decreto ingiuntivo registro generale 1816 e registro particolare 312 a favore [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED], su intera proprietà di abitazione posta in Prato Via del Purgatorio n. 55H, piano 3°. Detta abitazione risulta rappresentata sul F. 74 dalla particella 603 sub. 520.

- **Atto esecutivo o cautelare – Verbale pignoramento immobili**, del 12 settembre 2024, registro generale n° 9716 e registro particolare n° 7017, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] su intera proprietà di abitazione posta in Prato Via del Purgatorio n. 55H, piano 3°. Detta abitazione risulta rappresentata sul F. 74 dalla particella 603 sub. 520.

Punto 15) – Accertamento esistenza vincoli di natura condominiale

Per quanto riguarda le spese di natura condominiale si fa riferimento a quanto dichiarato dall'amministratore (allegato E) che si riassume di seguito:

"Si segnala che a preventivo 2024/25 l'importo che l'unità deve corrispondere, conguaglio incluso, è di Euro 29.540,68 fino alla rata ultima scadente il 01/08/2025.

L'importo a preventivo 2024/25 ammonta ad Euro 1.258,69, non vi sono spese straordinarie deliberate, le spese condominiali facenti carico all'immobile per l'anno 2021/22 ammontano ad Euro 1.344.58 per l'anno 2022/23 ammontano ad Euro 1.051,11 mentre per l'anno 2023/24 ammontano ad Euro 1.476,09. Non ci sono procedimenti giudiziari in



corso ad eccezione dell'esecuzione immobiliare in cui l'amministratore dichiara di essere intervenuto.

Punto 16) – Accertamento esistenza diritti demaniali o usi civici

Sull'immobile non esistono diritti demaniali o usi civici.

Punto 17) – Valutazione dell'immobile

Acquisito tutto quanto suesposto ed espletate le necessarie verifiche ed indagini relative ai beni da stimare, allo scopo di assolvere con la maggior conoscenza e competenza possibile il mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. per la redazione della presente stima ha adottato il metodo sintetico-comparativo.

Essendo dette unità immobiliari rientranti nell'ordinarietà degli immobili che costituiscono il mercato immobiliare in zona, è stato possibile adottare detto metodo, che consiste nel determinare il valore di mercato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari come sopra esposte e delle condizioni legate all'ubicazione e all'andamento del mercato immobiliare, riferendosi a valori medi di mercato per libere contrattazioni di beni simili praticate nella zona.

Tutto ciò considerato e tenuto conto:

- . che la superficie lorda commerciale determinata dell'appartamento è pari a mq. 68,00, come riportato al punto 6);
- . che l'immobile risulta occupato con un contratto di locazione non opponibile alla procedura;
- . che da indagini presso agenzie immobiliari del luogo, che sicuramente hanno il "polso" del mercato attuale, per immobili simili a quello oggetto di pignoramento, scaturiscono prezzi medi di vendita intorno ai 1.500,00 € al mq.;



. che a titolo puramente indicativo, si rilevano sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare, valori di vendita che oscillano tra 1.450,00 € al mq. e € 1.800,00 al mq. per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione;

il sottoscritto ritiene equo attribuire ai beni oggetto di pignoramento

il seguente valore:

Superficie Lorda	mq. 68,00 x €/mq. 1.500,00=	€ 102.000,00
VALORE COMMERCIALE		€ 102.000,00

Tenuto conto pertanto:

- di tutto quanto sopra esposto, considerata la tipologia dei beni, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni;
- della zona dove essi ricadono;
- delle spese necessarie per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio;
- della natura coattiva della vendita e l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti per la quale si ritiene equo apportare una decurtazione del 10%;
- il sottoscritto ha determinato il seguente valore a base d'asta:

$€ 102.000,00 - 10\% = € 102.000,00 - 10.200,00 = € 91.800,00$

A detrarre spese per regolarizzazione = € 3.000,00

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO € 88.800,00

ARROTONDABILE AD € 90.000,00.

Certo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, il sottoscritto rimane a disposizione della S.V.I. per ogni eventuale chiarimento in merito.

Prato, 22 gennaio 2025

Il C.T.U.

Geom. Damiano Bartolozzi

ALLEGATI:

- A) Comunicazione Inizio Operazioni Peritali
- B) Planimetria Catastale Appartamento
- C) Visura Catastale Aggiornata
- D) Atto di Compravendita [REDACTED]
- E) Riposta Amministratore di Condominio
- F) Documentazione Fotografica
- G) Richiesta sussistenza contratti di locazione c/o A.D.E.
- H) Iscrizioni e trascrizioni