

GEOM. CRISTIANO ROBERTO GUARDUCCI

v. Petrarca, 3 - 50058 - Signa (FI) tel. 335.7056266

cristiano.guarducci@outlook.it cristianoroberto.guarducci@geopec.it

p.i. 01697150975 c.f. grdcst68h28g999i

iscritto all'albo del Ctu al n. 118 e all'albo dei Periti al n. 22 del Tribunale di Prato

TRIBUNALE DI PRATO

Esecuzione immobiliare n° 79 / 2023, tra

Esecutato:

Procedente: **Condominio "Residence Il Parco"**

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Premessa

il sottoscritto Geom. Cristiano Roberto Guarducci, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Prato al n°383, il 5.2.2024 è stato nominato perito d'ufficio dal Giudice Dott.ssa Stefania Bruno con l'incarico di eseguire una perizia inerente gli immobili di proprietà _____, posti in via del Purgatorio, 20 - Prato (PO) e in particolare rispondere al seguente quesito che viene di seguito abbreviato rispetto all'originale:

- 1) verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e acquisire gli atti di provenienza ventennale, verificare la titolarità del diritto reale pignorato, la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale, eseguire visure ipotecarie aggiornate;
- 2) acquisire certificato di stato civile dell'esecutato;
- 3) identificare i diritti e i beni pignorati, accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;
- 4) descrivere il bene pignorato;
- 5) verificare la regolarità catastale e in caso di difformità procedere all'aggiornamento senza che vi sia inutile aggravio di spese;
- 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;
- 7) verificare, la conformità dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni amministrative, l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'ape;
- 8) se vi è la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti, specificare se l'immobile è pignorato solo pro quota e se sia divisibile in natura;
- 9) accertare se l'immobile è libero oppure occupato, nel caso acquisire il titolo del possesso o detenzione;

- 10) verificare se l'immobile è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, nel caso di occupazione acquisire certificato storico di residenza di tutti gli occupanti e verificare se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato;
- 11) indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità;
- 12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;
- 13) determinare il valore dell'immobile operando le opportune decurtazioni;
- 14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato; depositare la perizia almeno 10 gg prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Il termine per la consegna della relazione è di 90 gg dall'affidamento dell'incarico, successivamente prorogato di ulteriori 60 gg. La prossima udienza è fissata per il 17.09.2024.

Tramite il sopralluogo eseguito presso l'immobile e le verifiche presso gli uffici pubblici e privati, sono stati acquisiti tutti i documenti, ed eseguite tutte le indagini per dare risposta al quesito.

Risposta al quesito

1) verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e acquisire gli atti di provenienza nei venti anni anteriori alla trascrizione e quelli ultraventennali

sono state eseguite visura ipotecarie in data 14.02.2024 (vedere allegato C - visura ipotecaria), ma nei venti anni anteriori alla trascrizione non sono state rilevate ulteriori trascrizioni oltre a quelle già agli atti.

Per quanto riguarda gli atti di provenienza ultraventennali tramite visura effettuata il 20.02.2024 sono stati rilevati ed acquisiti i seguenti atti di provenienza (vedere allegato F - copie atti di provenienza ultraventennale):

-appartamento p.5°/p.6°- foglio 60, p.lla 1312, sub. 25 e garage p.s. - sub. 42:

- atto di compravendita notaio Lops Andrea del 18.07.1996 repertorio n. 195956 trascritto a Prato il 16.09.1996 al n.reg. gen. 7722 - (Edilgest srl vende a _____);
- nota di trascrizione atto di mutuo notaio Lops Andrea del 01.08.1996 repertorio n. 196502 reg. a Prato il 16.09.1996 al n. 1, n. reg. part. 1430;

2) acquisizione certificato di stato civile dell'esecutato

a seguito di visura presso l'ufficio anagrafe del comune di Prato l'esecutato non risulta iscritto all'anagrafe comunale e non è reperibile in quanto cancellato dall'A.I.R.E. (anagrafe italiana residenti all'estero) dal 09.11.2021 (vedere allegato G - visura anagrafica);

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

la descrizione degli immobili nel pignoramento è conforme alla descrizione attuale.

4) descrizione dell'immobile pignorato

dopo la fissazione dell'appuntamento per posta elettronica con Isveg e n. 2 preventivi avvisi per raccomandata all'esecutato e un sopralluogo del 01.03.2024 rimasto inevaso per irreperibilità dell'esecutato (vedere allegato G - raccomandata esecutato), è stato eseguito accesso forzato con fabbro e forza pubblica l'11.03.2024.

Durante il sopralluogo è stato redatto verbale da parte del custode Geom. Trappoloni dell'Isveg e da me sottoscritto (vedere allegato G - verbale di accesso).

Descrizione tecnica ed analitica degli immobili pignorati:

(vedere allegato A - documentazione fotografica):

-appartamento per civile abitazione posto al piano 5°-6° e garage al p.s.:

si tratta di appartamento facente parte di un fabbricato condominiale situato in zona semi-centrale, posto in via del Purgatorio, 20 - Prato (PO), composto da sei piani fuori terra. L'accesso condominiale dal piano terra è costituito da ingresso-vano scale con ascensore a comune.

p.5°: l'appartamento risulta non in buone condizioni di manutenzione, con presenza di muffa e infiltrazioni su alcune pareti esterne. Le caratteristiche costruttive e strutturali sono buone, caratterizzate da muratura in laterizio, solai in latero-cemento-armato, ed è composto dai seguenti vani di media ampiezza: disimpegno, piccola cucina, soggiorno, n° 1 camera, n° 1 camerina, disimpegno, n° 1 bagno e loggia su tutto il perimetro dell'appartamento;

p.6°: locale soffitta, al quale si accede da scala a chiocciola interna, composto da un ampio locale, n. 1 ripostiglio, n. 1 servizio igienico e n. 2 terrazzi;

L'accesso all'abitazione è tramite vano scala e ascensore a comune, ed è la prima porta di accesso posta al p.5°, guardando da sinistra uscendo dall'ascensore. Confini: parti a comune e ;

p.S.: il garage è il primo a dx entrando dal vano scala condominiale, mentre l'accesso carrabile è dal civico 10/a, sempre di via del Purgatorio.

dati catastali:

- abitazione - foglio di mappa 60, p.lla 1312, sub. 25, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, sup. catastale 110 mq, rendita catastale € 525,49;
- garage - foglio di mappa 60, p.lla 1312, sub. 42, categoria C/6, classe 5, consistenza 31 mq, rendita catastale € 201,73.

Computo metrico delle superfici utili per ogni singolo ambiente:

(vedere allegato B - planimetria quotata dell'appartamento posto al p.5° e p.6° e del garage p.s., realizzate tramite rilievo e restituzione grafica, vedere allegato C - planimetrie catastali)

appartamento piano 5°

disimpegno 1	$(3,67 \times 1,27) + (0,11 \times 1,52)$	= mq 4,83
tinello-soggiorno	$(6,43 \times 3,81) + (1,59 \times 0,60)$	= " 25,45
	$(0,10 \times 1,20) + (0,22 \times 1,09)$	= " 0,36
cucina	$(2,74 \times 1,35) - (0,25 \times 0,22)$	= " 3,65
disimpegno 2	$(1,00 \times 1,72)$	= " 1,72
bagno	$(1,72 \times 2,25)$	= " 3,87
camerina	$(3,35 \times 2,78)$	= " 9,31
camera	$(1,24 \times 0,60) + (4,01 \times 2,99)$	= " 12,73
loggia	$(7,38 \times 1,46) - (0,21 \times 0,63) - (0,11 \times 0,98)$	= " 10,53
	$-(0,11 \times 0,99) - (0,32 \times 0,82)$	= " 0,37 -
	$-(0,98 \times 0,11) - (0,27 \times 0,27)$	= " 0,18 -
	$(7,09 \times 1,01) - (0,11 \times 0,74)$	= " 7,08
	$-(0,11 \times 0,73) - (0,11 \times 0,71)$	= " 0,16 -
	$(9,46 \times 1,45) - (0,30 \times 0,11)$	= " 13,69
	$-(0,11 \times 0,59) - (0,50 \times 0,11)$	= " 0,11 -
	$-(0,11 \times 0,70) - (0,11 \times 0,72)$	= " 0,16 -

soffitta piano 6°

disimpegno	$(2,64 \times 1,36)$	= " 3,59
bagno	$(3,90 \times 1,54) - (0,26 \times 0,57) - (0,39 \times 0,42)$	= " 5,70
soffitta	$(6,12 \times 1,81) + (2,09 \times 6,48)$	= " 24,62
	$-(0,36 \times 0,34) - (0,24 \times 0,26)$	= " 0,18
terrazzo	$(9,97 \times 3,90) + (6,95 \times 3,14) - (1,19 \times 0,45)$	= " 60,17
	$-(0,49 \times 0,70) + (3,15 \times 1,36) + (1,66 \times 1,85)$	= " 7,01
	$-(0,20 \times 0,28)$	= " 0,07 -

garage piano seminterrato

	$(3,50 \times 4,39) + (4,22 \times 2,86) - (0,24 \times 0,24 \times 2)$	= " 27,32
	$\frac{0,55 \times 0,17}{2} + \frac{1,25 \times 0,80}{2}$	= " 0,55

5) verificare la regolarità catastale

abitazione p.5°-6° e garage

l'appartamento, la soffitta e il garage non risultano conformi (vedere allegato C - planimetria catastale);

6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

gli immobili in esame sono situati nella zona del comune di Prato (PO), la cui caratteristica è principalmente ad uso abitativo ed è individuata nel Piano Operativo all'art. 75 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale - TR.4 (vedere allegato C - destinazione urbanistica);

7) verificare, la conformità degli immobili alle autorizzazioni o concessioni amministrative, l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'ape

abitazioni p.5° e p.6° - garage p.S.

è stata eseguita un'elaborata indagine presso l'ufficio archivio pratiche edilizie del comune di Prato il 27.3.2024, al termine della quale sono stati acquisiti i seguenti permessi edilizi. Non risulta disponibile la certificazione energetica APE (vedere allegato D - atti abilitativi edilizi comunali):

-Concessione edilizia	busta n. 02-429-1992	p.g. n. 29727 del 26.06.1992 (rilasciata il 22.10.1993);
-Variante in corso d'opera	busta n. 02-92-1994	p.g. n. 12521 del 22.03.1994 (rilasciata il 03.09.1994);
-Variante art. 15	busta n. 02-360-1996	p.g. n. 27389 del 21.05.1996 (rilasciata il 10.02.1997);

Le planimetrie comunali non risultano conformi allo stato di fatto attuale, a causa di varie difformità sulle finestre esterne ed in merito ai tramezzi interni: al p.5° è stato realizzato il disimpegno notte e la cucina è stata posizionata nella veranda; in soffitta è stato creato un disimpegno e un servizio igienico.

Rispetto ai grafici catastali è stata variata la consistenza con l'inserimento di un disimpegno notte al p.5° e del disimpegno in soffitta, inoltre al p.5° è errata l'indicazione di terrazzo in quanto si tratta di loggia.

A seguito delle informazioni tecniche acquisite presso l'ufficio comunale preposto il 30.12.2020 (vedere allegato H - appuntamento per consulenza edilizia), risulta che occorre depositare una scia a sanatoria col pagamento di una sanzione di 1.000,00 € per difformità risalenti all'epoca della costruzione e un'altra sanzione di 1.000,00 € per abusi commessi in epoca successiva.

Tuttavia non è possibile sanare il servizio igienico in soffitta in quanto non è dotato dell'altezza minima necessaria, pertanto occorre togliere i sanitari e ripristinare la destinazione originaria di ripostiglio.

Per quanto riguarda il catasto, occorre presentare una variazione catastale d.o.c.f.a. per l'aggiornamento della planimetria.

smontaggio sanitari servizio igienico non regolamentare, ripristino rivestimento, pavimento, tubazioni di scarico e adduzione acqua compreso opere murarie e smaltimento materiali di risulta:.....€ 1.200,00

8) indicare se vi è la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti, specificare se l'immobile è pignorato solo pro quota e se sia divisibile in natura

gli immobili sono pignorati per l'intera quota di proprietà, in quanto abitazione e garage appartengono ad un unico proprietario. L'abitazione e il garage essendo indipendenti sono divisibili e potrebbero costituire n. 2 lotti separati, ma ai fini di una maggiore appetibilità sul mercato delle vendite immobiliari è consigliabile formare un unico lotto composto da abitazione e garage.

9) accertare se gli immobili sono liberi oppure occupati, nel caso acquisire il titolo del possesso o detenzione

l'abitazione e il garage risultano libere. In passato era presente un contratto di locazione ma è stato risolto nel 2016 ed il conduttore risulta residente altrove. Ad oggi, per entrambi gli immobili, non risulta alcun contratto di locazione in essere e registrato all'agenzia delle entrate di Prato (vedere allegato E - visura negativa).

10) verificare se l'immobile è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, nel caso di occupazione, acquisire certificato storico di residenza di tutti gli occupanti e verificare se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato

gli immobili non risultano assegnati al coniuge separato o all'ex coniuge del debitore esecutato, in quanto quest'ultimo è proprietario esclusivo delle rispettive unità immobiliari da quando sono state acquistate, ma come detto al punto 9), gli immobili sono liberi da persone e di fatto non costituiscono abitazione principale dell'esecutato, anche se furono acquistati con l'intento di volerli adibire ad abitazione principale con garage di pertinenza (vedere allegato F - atto di compravendita notaio Lops Andrea del 18.07.1996 repertorio n. 196502 reg. a Prato il 16.09.1996 al n. 1).

11) indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità

non esistono vincoli o altre trascrizioni e iscrizioni oltre a quelle già elencate in atti.

12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

le unità immobiliari sono assoggettate ad amministrazione condominiale da parte di Amministrazioni Condominiali e ad oggi sono pendenti spese condominiali da saldare (vedere allegato H - mail amministratore condominio):totale

€ 18.897,53

13) determinare il valore dell'immobile operando le opportune decurtazioni

il criterio di stima adottato e riferito alla data della redazione della presente, è quello della ricerca del più probabile valore di mercato con relativo valore venale, utilizzando il metodo comparativo con tutti gli immobili in vendita che presentano molti elementi simili a quelli degli immobili in esame. Si è tenuto presente anche dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Prato, nonché delle indagini effettuate presso gli operatori economici e gli agenti immobiliari della zona dove sono situati gli immobili oggetto di pignoramento.

Si determina di seguito le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e la loro consistenza, dopodichè viene stimato il loro valore venale, applicando al parametro della consistenza, il valore unitario medio, prodotto dalla comparazione con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione, consistenza e occupazione.

appartamento piano 5°-6° e e garage piano S - lotto 1

l'unità immobiliare è situata in un fabbricato condominiale, in zona semi-centrale di Prato (PO), la cui caratteristica è principalmente abitativa (vedere allegato A - documentazione fotografica - foto 1-34). L'abitazione non si presenta in perfette condizioni, in quanto vi sono alcune infiltrazioni, umidità in alcune zone e fessurazioni nei parapetti dei terrazzi al piano 6°. Presenta una buona distribuzione degli spazi interni, luminosità, esposizione e buon collegamento con i servizi pubblici. Le rifiniture interne sono del tipo economico semplice: pavimento in ceramica e zoccolino in legno per cucina e soggiorno-tinello, rivestimenti in ceramica per bagno e cucina; pavimento e zoccolino in legno nelle camere; infissi interni in legno, infissi esterni in parte in alluminio e in parte in legno, avvolgibili in p.v.c. al piano 5° e persiane in alluminio al piano 6°; i locali sono arredati con mobilia, parte della quale da sostituire. Gli impianti sono costituiti da: riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano; impianto di condizionamento con pompa di calore; impianto idrico, igienico-sanitario, fognario e videocitofonico; il cancello carrabile condominiale e il portone di accesso al garage sono con apertura elettrica comandata a distanza e lo spazio di manovra è agevole.

Superficie commerciale

Abitazione piano 5°- 6° e Garage piano seminterrato - lotto unico

DESTINAZIONE VANI

disimpegno 1, soggiorno-tinello, cucinotto; n. 1 bagno; disimpegno 2; n. 1 camera; n. 1 camerina; loggia;

SVILUPPO MISURE

Piano Quinto

Abitazione

$$(7,11 \times 9,00) + (1,57 \times 3,82) + (1,63 \times 3,17) = \text{mq. } 75,16 \times 100\% = \text{mq. } 75,16$$

$$(1,38 \times 0,15) = \text{mq. } 0,21 \times 100\% = \text{mq. } 0,21$$

Loggia

$$(7,52 \times 1,60) + (7,09 \times 1,15) + (9,65 \times 1,59) = \text{mq. } 35,52$$

$$\text{di cui } 25,00 \text{ mq} \times 35\% = \text{mq. } 8,75$$

$$35,52 \text{ mq} - 25,00 = 10,52 \text{ mq} \times 10\% = \text{mq. } 1,05$$

Piano Sesto

Soffitta (altezza 1,38-1,90)

$$(4,54 \times 10,22) = \text{mq. } 46,40 \times 20\% = \text{mq. } 9,28$$

Terrazzo

$$(4,03 \times 10,22) + (8,43 \times 3,14) + (1,78 \times 1,85) = \text{mq. } 70,95$$

$$25,00 \text{ mq} \times 35\% = \text{mq. } 8,75$$

$$70,95 \text{ mq} - 25,00 = 45,95 \text{ mq} \times 10\% = \text{mq. } 4,59$$

Piano Seminterrato

Garage

$$(4,49 \times 3,85) + (2,85 \times 4,42) = \text{mq. } 29,89 \times 50\% = \text{mq. } 14,79$$

$$\frac{(0,95 \times 1,25)}{2} + \frac{(0,55 \times 0,30)}{2} = \text{mq. } 0,67 \times 50\% = \text{mq. } 0,33$$

$$\text{tot. superficie commerciale} = \text{mq. } 123,41$$

$$\text{arrotondata a mq. } 123,50$$

Valore venale lotto unico (appartamento p.5-6° e garage)

superficie commerciale	valore unitario medio	
mq 123,50	x 1.400 €/mq.	= € 172.900,00

Valore venale del bene al netto dell'abbattimento per eventuali vizi occulti

calcolo percentuale di abbattimento sul valore venale del lotto:

- eventuali vizi occulti:	=	- 10%
	=	€ 155.610,00

Spese eliminazione abusi edilizi:

sanatoria edilizia comunale e aggiornamento catastale:

sanzione comunale	= €	2.000,00
diritti comunali	= €	70,00
diritti catastali	= €	50,00

smontaggio sanitari servizio igienico p.6°:

	= €	1.200,00 + iva
--	-----	----------------

spese tecniche:

pratica edilizia	= €	1.300,00 + iva
variazione catastale	= €	450,00 + iva

TOT. oneri comunali e catastali	= €	2.120,00
---------------------------------	-----	----------

TOT. spese tecniche e opere murarie	= €	2.950,00 + iva
-------------------------------------	-----	----------------

Si lascia spazio alla valutazione del Giudice per decidere di diminuire il valore venale stimato dal sottoscritto al fine di allettarne l'acquisto o di aumentarlo in considerazione dell'epoca più o meno lontana di quando avverrà la vendita.

14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato; depositare la perizia almeno 10 gg prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita

in data 07-08.06.2024 è stata inviata bozza della presente perizia, tramite raccomandata all'esecutato, per mail al custode e al creditore e il sottoscritto non ha ricevuto alcuna osservazione entro il termine stabilito. Infine il presente elaborato finale viene depositato entro il termine stabilito (vedere allegato H - ricevute spedizione perizia).

allegati:

- allegato A - documentazione fotografica
- allegato B - planimetrie quotate del bene;
- allegato C - visure/planimetrie catastali, visura ipotecaria attuale e destinazione urbanistica;
- allegato D - copie atti abilitativi edilizi comunali;
- allegato E - copia visura negativa contratto locazione;
- allegato F - copia atti di provenienza ultraventennale;
- allegato G - raccomandata esecutato, verbale di accesso e certificato di residenza esecutato;
- allegato H - appuntamento informazioni tecniche, mail amministratore condominio e ricevute spedizione bozza perizia.

Ritengo fin qui espletato l'incarico conferitomi.

data
26.06.2024

il c.t.u.
Geom. Cristiano Roberto Guarducci

