

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: n. 89/2023 R.G.

G.E. Dott. STEFANIA BRUNO

CONTRO: XXXXXX XXXXXXXXXXXX

PROMOSSA DA: XXXXXX XXXXX XXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PREMESSA.....	9
QUESITO N. 1	10
VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	10
QUESITO N. 2	10
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E DELLA PROVENIENZA	10
QUESITO N. 3	11
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	11
QUESITO N. 4	12
VISURA CATASTALE	12
QUESITO N. 5	13
CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO	13
QUESITO N. 6	13
DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	13
QUESITO N. 7	16
CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI	16
QUESITO N. 8	16
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO	16
QUESITO N. 9	17
ACCERTAMENTI URBANISTICO-EDILIZI DEL BENE PIGNORATO	17
QUESITO N. 10	17
ADEMPIMENTI DI CUI AL D. LGS 192/05	17
QUESITO N. 11	18
FORMAZIONE DEI LOTTI	18
QUESITO N. 12	18
GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO	18
QUESITO N. 13	18
OCCUPAZIONE DEL BENE PIGNORATO –RAPPORTI LOCATIVI	18
QUESITO N. 14	18
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO	18
QUESITO N. 15	19
ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI	19
QUESITO N. 16	20
DIRITTI DEMANIALI E/O USI CIVICI	20
QUESITO N. 17	20
VALUTAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO	20



La sottoscritta arch. Petula Bolognesi in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo degli Architetti di Prato al numero 518, codice fiscale BLGPTL68R45G999P; con studio in via Padova, 17 59100 PRATO, tel. 392 2276061, E-Mail petula.bolognesi@gmail.com, PEC petula.bolognesi@archiworldpec.it, in data 05.02.2024 ha ricevuto incarico dal Giudice della Esecuzione in epigrafe di rispondere con relazione scritta al sottoindicato QUESITO:

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 se 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).



PREMESSA

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. fornita dal creditore procedente, ed acquisita quella ulteriormente necessaria per l'espletamento dell'incarico affidatole, la sottoscritta, con lettera raccomandata A/R inviata in data 21.02.2024 all'esecutato, ed in data 27.02.2024 al creditore procedente, allegata in copia alla presente (ALLEGATO A), comunicava alle parti che il giorno 21.03.2023 alle ore 9:30 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali con sopralluogo presso il bene immobile oggetto di procedura, poi posticipato in data 11.04.2024 ore 11:30.

Alla data ed ora fissati, la sottoscritta si è recata sul posto accompagnata dal signor xxxxxxx xxxxxxxxxxxx dell'Is.Ve.G. s.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l., nominato dal G.E quale custode dei beni immobili, tuttavia non essendo presente nessuno sul posto, previo invito a prendere contatti con Is.Ve.G. entro e non oltre i successivi 3 giorni, la sottoscritta ha provveduto ad inviare raccomandata A/R in data 16.04.2024 all'esecutato, allegata in copia alla presente (ALLEGATO A) con cui comunicava che l'accesso presso l'immobile sarebbe stato nuovamente eseguito in data 29.04.2024 ore 16:30 con ausilio di fabbro, laddove l'esecutato fosse risultato nuovamente assente.

In data 29.04.2024 alle ore 16:30 la sottoscritta ha eseguito l'accesso presso il bene medesimo oggetto della presente procedura esecutiva, con l'ausilio del signor [REDACTED]

[REDACTED] dell'Is.Ve.G. s.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l., custode dell'immobile e di fabbro, così come autorizzato dal G.E. Dott.ssa Bruno al fine di espletare tutte le operazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico.

Al termine del sopralluogo, la sottoscritta ed il signor xxxxxxx xxxxxxxxxxxx dell'Is.Ve.G. s.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l., custode dell'immobile, hanno redatto verbale di accesso che è stato sottoscritto dagli intervenuti. (ALLEGATO B).

La sottoscritta C.T.U. ha inoltre compiuto ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, le indagini e gli accertamenti urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cantagallo (PO), oltre a ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di



Prato di eventuali contratti di locazione, reperendo in ultimo tutti i dati necessari al fine di compiutamente rispondere al quesito come di seguito riferito.

Tutto ciò premesso, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a redigere la seguente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE® ***

UNITA' IMMOBILIARE IN COMUNE DI CANTAGALLO (PO)

VIA BOLOGNA N. 12

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO N. 1

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta C.T.U. ha preso visione ed esaminato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., presente nel fascicolo della Esecuzione Immobiliare n. 89/2023:

a) Atto di precetto in favore di xxxxxx xxxxx xxx. in forza di procura speciale di xxxxxx xxx xxx.;

b) Atto di pignoramento immobiliare notificato il 28.09.2023;

c) Istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. ;

d) Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobili presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Prato in data 02.11.2023 - Registro Generale n. 12088 e Registro Particolare n. 8652;

e) Certificazione notarile ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c. redatta in data 03.11.2023 dal Dott. xxxx xxxxxxxxxxxx Notaio in xxxx di xxxx (xx);

e ne ha verificata la completezza.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO N. 2

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E DELLA PROVENIENZA

Il diritto sul bene pignorato, pari alla quota di 1/1 della piena proprietà dell'esecutati signor xxxxxx xxxxxxxxxxxx, nato il xx.xx.xxxx in xxxxxxxx (xxxxxxx), Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, è pervenuto al medesimo in virtù del seguente titolo:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- atto di compravendita Notaio xxxxx xxxx del xx.xx.xxxx, repertorio n. 277138, registrato a Prato in data 29.07.2002 al n. 619 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 15.07.2002 al n. 4923 di Registro Particolare e n. 8960 di Registro Generale da xxxxx xxxxxxxxx xxxxx.

Sulla scorta dell'atto citato, allegato alla presente relazione (ALLEGATO C), risulta verificata la titolarità del diritto reale pignorato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ventennale.

QUESITO N. 3

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della documentazione versata in atti ed a seguito di ispezione effettuata presso Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di PRATO – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a tutto il 30 aprile 2024, si rilevano le seguenti formalità (ALLEGATO D):

- ISCRIZIONE del 15/07/2002 – Registro Particolare 2202 Registro Generale 8961 **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la complessiva somma di Euro 164.000,00 (*centosessantaquattromila/00*) di cui Euro 82.000,00 in linea capitale e durata 20 anni, a favore di CARIPRATO – CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A., con sede a Prato (PO) (codice fiscale 00515340974) e contro il signor XXXXXX XXXXXXXXXXXX (xxxxxxx (EE) xx xxxxx xxxx – codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) in ordine ad atto di mutuo fondiario ai rogiti Notaio xxxxx xxxx di Prato in data 10 luglio 2002 – repertorio n. 277138 **gravante sull'unità immobiliare oggetto della procedura in epigrafe**
- ISCRIZIONE del 20/06/2022 – Registro Particolare 1506 Registro Generale 7535 **ipoteca in rinnovazione** derivante da **ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario per la complessiva somma di Euro 164.000,00



(centosessantaquattromila/00) di cui Euro 82.000,00 in linea capitale – formalità di riferimento iscrizione del 15.07.2002 reg. part. n. 2202 – a favore di CARIPRATO – CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A., con sede a Prato (PO) (codice fiscale 00515340974) e contro il signor XXXXXX XXXXXXXXXXXX (xxxxxxx (EE) xx xxxxx xxxx – codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx) in ordine ad atto di mutuo fondiario ai rogiti Notaio xxxxx xxxx di Prato in data 10 luglio 2002 – repertorio n. 277138

gravante sull'unità immobiliare oggetto della procedura in epigrafe

TRASCRIZIONE del 02/11/2023 – Registro Particolare 8652 Registro Generale 12088 atto esecutivo o cautelare – **verbale di pignoramento immobili** notificato dal Pubblico ufficiale U.N.E.P. del Tribunale di Prato (PO) in data 28/09/2023 Repertorio n. 2362, a favore di ORGANA SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV) (codice fiscale 05277610266) e contro XXXXXX XXXXXXXXXXXX (xxxxxxx (EE) xx xxxxx xxxx – codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx)

gravante sull'unità immobiliare oggetto della procedura in epigrafe.

QUESITO N. 4

VISURA CATASTALE

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto ad acquisire la visura catastale aggiornata dell'unità immobiliare sita in comune di Cantagallo ed oggetto della procedura in epigrafe, attestando i dati identificativi dell'immobile ivi descritto:

Catasto fabbricati del Comune di Cantagallo (PO)

Foglio di mappa 79, Particella 165, subalterno 7, via Bologna n. 12 Piano T – 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza vani 5, Superficie Catastale Totale: 92 m² – Totale escluse aree scoperte: 91 m², Rendita Euro 198,84.

La sottoscritta C.T.U. allega la visura suddetta alla presente relazione (ALLEGATO E).



QUESITO N. 5**CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO**

La sottoscritta C.T.U. ha accertato che il bene immobile oggetto della procedura in epigrafe così attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cantagallo (PO):

- Foglio di mappa 79, particella 165, sub. 7, Cat. A/4, piano T-2, 5 vani, via Bologna n. 12;

risulta correttamente descritto ed identificato nella descrizione contenuta nel pignoramento, consentendo i dati in esso inseriti la sua univoca identificazione.

QUESITO N. 6**DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO**

Il bene immobile oggetto della procedura in epigrafe è ubicato in Comune di Cantagallo, località Il Fabbro, alla via Bologna n. 12, come meglio appresso descritto:

- appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di più ampio fabbricato condominiale, a sinistra guardando la facciata da detta via, con accesso dalla porta a destra provenendo dalle scale condominiali, composto da quattro vani, compresa la cucina, oltre servizio igienico e terrazzo, con annesso vano ad uso ripostiglio posto al piano terreno, con accesso da Via A. Firenzuola.

È compresa nella proprietà la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge.

Confini

Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta così confinato:

- proprietà xxxxxxxxx, vano scala condominiale, s.s.a. (appartamento piano secondo)
- pubblica via A. Firenzuola, proprietà xxxxxxxx-xxxxxxx-xxxxxxx, proprietà xxxxxxxx, s.s.a. (ripostiglio piano terra)

Dati catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cantagallo (PO) il bene immobile risulta correttamente



intestato alla parte esecutata, signor XXXXXX XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, così di seguito identificato:

- Foglio di mappa 79, Particella 165, subalterno 7, via Bologna n. 12 Piano T – 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza vani 5, Superficie Catastale Totale: 92 m² – Totale escluse aree scoperte: 91 m², Rendita Euro 198,84.

Descrizione del bene pignorato

Il bene immobile, oggetto di pignoramento per l'intera quota di piena proprietà, risulta parte di un più ampio fabbricato residenziale condominiale ubicato in Comune di Cantagallo, località Il Fabbro, via Bologna n. 12.

Il fabbricato sorge in fregio alla strada regionale 325 Val di Bisenzio nel tratto che attraversa l'abitato denominato Il Fabbro, frazione che dista 5,84 chilometri dal comune di Cantagallo di cui esso fa parte e che si sviluppa tra la sr 325 e l'ansa che il fiume Bisenzio forma in tale corrispondenza di tale tratto; in particolare il fabbricato sorge in prossimità della piccola piazzetta denominata Piazzetta Mario Nanni, dove è presente piccola area di parcheggio.

La frazione de Il Fabbro si caratterizza per l'edilizia prevalentemente residenziale, per lo più risalente alla prima metà del '900, con edificazioni più recenti nella parte a sud della s r325; la zona in questione risulta sufficientemente dotata di ogni tipo di infrastrutture, nei pressi della strada regionale val di Bisenzio, di comunicazione con i comuni limitrofi Vernio, Vaiano e Prato.

Il fabbricato in parola, la cui costruzione risale alla primi decenni del '900, si sviluppa in un unico corpo di fabbrica su tre piani fuori terra, con struttura in muratura portante, copertura a falde con struttura lignea e manto in laterizio, facciate ad intonaco e tinteggiatura. Il portoncino d'ingresso all'atrio e vano scala condominiale è in legno, è presente impianto citofonico; l'atrio condominiale è pavimentato in cotto, con vano scala in pietra e corrimano in legno, pareti intonacate e tinteggiate; antistante il fabbricato è presente un piccolo resede parzialmente delimitato da muretti perimetrali.

All'appartamento oggetto della procedura in epigrafe, ubicato al piano secondo del suddetto

fabbricato, si accede dal vano scale condominiale, risultando il primo a destra giungendo dalle scale; l'appartamento medesimo si presenta in pessimo stato manutentivo, risultando non abitato da diversi anni, con finiture di vetusta realizzazione, alcune delle quali risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

La pavimentazione interna è in mattonelle di graniglia di marmo nella cucina e nelle camere, in piastrelle in cotto nel soggiorno, ed in monocottura ceramica per il pavimento ed il rivestimento del bagno e della cucina. La porta d'ingresso è in legno non blindato, le porte interne sono in legno come anche gli infissi esterni i quali sono in vetro monocamera, dotati di persiane esterne in legno anch'esse.

Le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate; il solaio di copertura costituito dalla copertura del fabbricato, con struttura lignea e mezzane in cotto, si presenta in pessimo stato manutentivo, con zone di infiltrazioni acquifere, soprattutto presenti nel locale bagno, nel locale soggiorno e nel locale cucina. Inoltre la scrivente C.T.U. segnala la presenza di "avvallamenti" di porzioni della pavimentazione del locale soggiorno.

Il servizio igienico, finestrato, è dotato di lavabo, water, bidet e piatto doccia.

L'impianto di riscaldamento è termosingolo con caldaia murale montata internamente nel locale cucina, con corpi scaldanti in ghisa non dotati di termovalvole.

L'impianto elettrico è prevalentemente di tipo sottotraccia, di vetusta realizzazione.

La scrivente C.T.U. riferisce che non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti succitati non essendo attiva alcuna utenza, né è stato possibile reperire dichiarazioni e/o certificazioni di conformità degli impianti medesimi.

Il locale ripostiglio a cui si accede dall'esterno, dalla laterale via A. Firenzuola, e costituito da un unico piccolo vano seminterrato, è dotato di infisso in ferro, con pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate a grezzo; non è presente impianto elettrico e lo stato manutentivo è scarso stante le finiture scadenti.

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

Superficie calpestabile

Per la numerazione assegnata ai locali, si veda l'allegata planimetria di rilievo e restituzione grafica del bene immobile oggetto della procedura (ALLEGATO G). Sulla base dei rilievi eseguiti si indicano le superfici calpestabili interne nette (SIN) al netto dei muri perimetrali ed interni, come di seguito meglio specificate.

Piano secondo (hm= mt 2,97)

1. Cucina	mq 17,15
2. Soggiorno	mq 17,50
3. WC	mq 5,00
4. Camera	mq 16,40
5. Camera	mq 16,90
6. Terrazzo	mq 3,80

Piano terra (h= mt 1,90)

7. Ripostiglio	mq 2,90
Totale superficie calpestabile	mq 79,65

QUESITO N. 7

CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

Ai sensi del D.L. 31/05/2010 n. 78 convertito in legge 30/07/2010 n. 122 la scrivente C.T.U. riferisce che l'immobile in oggetto è giustamente intestato all'esecutato e l'attuale stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (ALLEGATO H).

QUESITO N. 8

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della procedura esecutiva in epigrafe è parte, ricade in area così definita nelle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di



Cantagallo (PO) (ALLEGATO I):

- artt. 2 e 4 – “area inclusa nel perimetro del centro abitato”
- artt. 35 e 36 – “R1 Tessuto residenziale di impianto storico (Sistema Insediativo - Sottosistema della Residenza)”
- art. 65 - Insiemi Direttori della Riorganizzazione Insediativa (IDI) e Insiemi Direttori della Riorganizzazione Ambientale (IDA) “ID14 – Fondovalle”
- art. 75 – “Unità Insediativa 4.3 – Il Fabbro

QUESITO N. 9

ACCERTAMENTI URBANISTICO-EDILIZI DEL BENE PIGNORATO

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cantagallo (PO) il fabbricato di cui l'immobile oggetto della procedura esecutiva in epigrafe è parte risulta edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Relativamente all'immobile oggetto delle presente procedura esecutiva, è risultata la presentazione dell'istanza di concessione in sanatoria ai sensi L. 47/85 in data 30 giugno 1987 (protocollo n. 3359 n. progressivo 0060603312), per la quale risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 0043/95 del 17/03/1995 (ALLEGATO L).

Non è stata reperita la dichiarazione di abitabilità/agibilità.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile di che trattasi, non sono state rilevate difformità rispetto ai titoli edilizi sopra citati e pertanto l'immobile medesimo è urbanisticamente conforme e commerciabile.

QUESITO N. 10

ADEMPIMENTI DI CUI AL D.LGS 192/05

Con riferimento agli adempimenti di cui al D.Lgs. N. 192/05 così come richiesto dal quesito, la sottoscritta C.T.U. ha accertato che l'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva non risulta dotato di attestato di prestazione energetica D.Lgs. n. 192/2005.

QUESITO N. 11**FORMAZIONE DEI LOTTI**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e composto da ingresso-cucina, soggiorno, servizio igienico, due camere, oltre terrazzo e locale ripostiglio al piano seminterrato, entrambi facente parte di un più ampio fabbricato residenziale condominiale, come sopra meglio descritti nelle loro caratteristiche, peculiarità e dotazioni, forma un **UNICO LOTTO** vendibile, che trova riscontro ed appetibilità commerciale nella sua interezza

QUESITO N. 12**GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO**

Il bene immobile viene pignorato per l'intera quota di piena proprietà, intestata all'esecutato. Il bene non risulta divisibile per sua natura.

QUESITO N. 13**OCCUPAZIONE DEL BENE PIGNORATO –RAPPORTI LOCATIVI**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, da quanto accertato e come risulta dal Certificato storico anagrafico del 12.02.2024, non risulta attualmente occupato dall'esecutato signor XXXXXX XXXXXXXXXXXX il quale risulta iscritto dal 28/05/2021 con i seguenti dati : Stato Estero xxxxxxx Circostrizione consolare xxxxxx - Città xxxxxx xxxxxxxx - Indirizzo xx xxx xx xx xxxxxxxxxxx xxxxx CAP (ALLEGATO M).

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente C.T.U. non sono risultati registrati contratti di locazione e pertanto l'immobile è libero (ALLEGATO N).

QUESITO N. 14**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO**

Dagli accertamenti esperiti in riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, è emerso quanto segue:

- ✓ non risultano domande giudiziali che lo riguardano;
- ✓ non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura;
- ✓ non risultano pesi o limitazioni d'uso;
- ✓ non risultano difformità urbanistico-edilizie rispetto agli elaborati allegati all'ultima pratica edilizia presentata;

Per quel che concerne l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura, risultano le iscrizioni e trascrizioni meglio descritte al paragrafo che precede a seguito di ispezione effettuata presso *Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di PRATO – Ufficio Provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare*, a tutto il 30 aprile 2024.

QUESITO N. 15

ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte in ordine alla situazione condominiale è emerso che è stato costituito recentemente (2023) il Condominio "Bologna 12", amministrato da xxxxx xxxxxxxxxxxx Dott. Geom. xxxxxxxx xxxxxxxx, con studio in xxxxx, via xxxx xxxxx x/x – xxxxx xxxxx, dal quale la scrivente C.T.U. ha acquisito il bilancio consuntivo 2023 e la previsione 2024, da cui risulta, in riferimento all'esercizio ordinario condominiale, il debito a carico dell'esecutato sig. XXXXXX XXXXXXXXXXXX nei confronti del Condominio pari ad Euro 804,49 (ALLEGATO O).

L'Amministratore Dott. x. xxxxxxxx ha informato la scrivente C.T.U. che il Condominio "xxxxxxxx xx" procederà nell'immediato ai lavori di efficientamento energetico usufruendo delle detrazioni fiscali di cui al Superbonus 110%, avendo presentato CILAS n. 0006354 del



24/11/2022, con applicazione delle detrazioni fiscali previste dalla normativa ad oggi vigente in materia.

La scrivente C.T.U. allega documentazione inerente ai lavori di efficientamento energetico sopra richiamati ((ALLEGATO P).

QUESITO N. 16

DIRITTI DEMANIALI E/O USI CIVICI

Per l'immobile oggetto della procedura in epigrafe non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici.

QUESITO N. 17

VALUTAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

La valutazione per l'immobile oggetto della procedura esecutiva in epigrafe viene effettuata con riferimento alla data della presente.

Il criterio di stima adottato dalla scrivente C.T.U. è la ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO** ovvero il relativo **VALORE VENALE** dell'immobile, mediante **METODO SINTETICO COMPARATIVO**.

Tale metodo consiste nel determinare il "valore di mercato" tenendo conto della tipologia e le finiture del bene, dello stato di manutenzione e conservazione, della zona in cui esso è inserito, riferendosi, in via del tutto comparativa e sintetica, a valori medi di mercato per libere contrattazioni praticate nella zona, di beni simili o il più possibile simili.

La scrivente C.T.U. ha effettuato ampia indagine di mercato riferita ad immobili in vendita presso le agenzie immobiliari della città, consultando altresì, ai soli fini di completezza dell'indagine per la valutazione del bene di che trattasi, i prezzi tabellati espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare presieduto dal Direttore dell'Agenzia del Territorio di Prato.

Delineate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di



valutazione, oltre alla consistenza del medesimo espressa nella **SUPERFICIE COMMERCIALE**, si determina il valore ricercato applicando alla superficie suddetta il **VALORE UNITARIO MEDIO**, determinato sulla scorta delle comparazioni operate con beni immobili simili per ubicazione, posizione, tipologia, composizione, destinazione, ecc.

Superficie Commerciale

Al fine di determinare il valore del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, così come richiesto dal quesito, la scrivente C.T.U. ha proceduto alla determinazione della superficie commerciale espressa dalla superficie al lordo dei muri di ogni singolo vano e dei muri perimetrali (S.E.L.), mediante il rilievo metrico, successivamente raggugiata attraverso l'applicazione di idonei coefficienti correttivi, ovvero rapporti mercantili, che esprimono il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale

S.E.L.	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Vani principali e accessori diretti	91,00	100,00%	91,00
Superficie secondaria (terrazzo)	3,80	30,00%	1,14
Superficie secondaria (ripostiglio esterno non comunicante)	2,90	25,00%	0,72
TOTALE	97,70		92,86

Ovvero si considera quale superficie commerciale **mq 93,00** (in arrotondamento)

Valore Venale

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di valutazione, ovvero del suo **VALORE VENALE**, la scrivente C.T.U. ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché delle condizioni in cui versa



l'immobile di che trattasi, al contesto nel quale risulta inserito il medesimo, con riferimento alla vicinanza o meno ad infrastrutture e servizi di primaria utilità.

Nella determinazione del valore ricercato, la scrivente C.T.U. ha tenuto altresì conto dell'incidenza delle spese necessarie all'eventuale adeguamento alle normative vigenti in merito al D.M. 37/08 e successive integrazioni o modificazioni, in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Sulla scorta delle indagini di mercato svolte in riferimento al segmento di mercato immobiliare di interesse, ovvero la zona analizzata, limitatamente al contesto residenziale, per immobili in mediocre stato di conservazione, di pari caratteristiche costruttive e dimensionali, ubicati in un contesto simile, tenuto conto delle caratteristiche qualitative dell'immobile e dello stato di conservazione del medesimo, la scrivente C.T.U. indica quale più probabile valore di mercato dell'immobile in parola espresso in Euro/mq di superficie commerciale il valore di Euro 850,00/mq.

Ne deriva che il VALORE VENALE dell'intera quota di piena proprietà del LOTTO UNICO oggetto della presente analisi è così determinato:

superficie commerciale complessiva 93,00 mq x Euro 850,00/mq = Euro 79.000,00 (arrotondato)
(settantanovemilacinquanta/00)

Valore base d'asta

La sottoscritta C.T.U., tenuto conto:

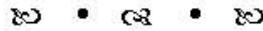
- di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" del bene di cui trattasi;
- dello scopo a cui è finalizzata la presente perizia, ovvero alla determinazione del valore che costituisce la "base d'asta" degli immobili oggetto della procedura esecutiva, per i quali si ritiene giusto ed equo apportare una decurtazione del 10%, stante la natura coattiva della vendita e l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare che costituisce

un unico lotto;

- di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia del bene ed alla zona in cui esso ricade;

ha determinato il seguente valore a base d'asta:

Euro 79.000,00 x 0,90 = Euro 71.000,00 (arrotond.) (settantunomila/00).



Avendo assolto l'incarico affidatole, la sottoscritta deposita la presente Relazione di Consulenza Tecnica, costituita da 23 pagine con 14 allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi, ulteriore eventuale chiarimento.

Prato, 5 maggio 2024

Il CTU
Arch. Petula Bolognesi

ALLEGATI:

- A. Comunicazione inizio operazioni peritali racc. a/r
- B. Verbale di accesso
- C. Atto di provenienza
- D. Ispezioni ipotecarie
- E. Visura storica catastale
- F. Documentazione fotografica
- G. Rilievo e restituzione planimetrica
- H. Planimetria catastale
- I. Estratto della Cartografia e delle Norme tecniche di RUC Cantagallo
- L. Atti Autorizzativi Edilizi
- M. Certificati anagrafici
- N. Verifica rapporti locativi
- O. Posizione contabile esercizio ordinario Condominio Via Bologna 12
- P. Documentazione Lavori efficientamento energetico Condominio Bologna 12

