

Geom. Giuseppe Giunti
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: giuseppe.giunti@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare: n°95/2024

Giudice dell'esecuzione : **Dott. Enrico Capanna**

Contro

----- nata in ----- il ----- e residente a Prato in via Giovanni
Castagnoli n°29, c.f. -----;

Promosso da :

-----.

Udienza in data **13/03/2025 ore 11.00.**

C.T.U. **Geom. Giuseppe Giunti.**

Data del sopralluogo **08/01/2025 ore 16.00.**

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA:

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Giunti iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Prato al n. 244 con studio in Prato, Via C. Livi nc. 4, in data 23/10/2024 ha accettato l'incarico nella sua qualità C.T.U., a seguito di conferimento da parte del Giudice dell'esecuzione in data 21/10/2024, per rispondere ai seguenti quesiti:

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 presente 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 informazione 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 indispensabile 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 di 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 dei rifiuti speciali;

7) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore precedente 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, 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 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 dell'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 della APE dandone atto nella sua 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 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 risultano 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, pignoramento e altre formalità pregiudizievoli, quale 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 e 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



Geom. Giuseppe Giunti
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: giuseppe.giunti@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

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).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 30/12/2024 il sottoscritto inviava Raccomandata A.R. di comunicazione di inizio operazioni peritali, ai Debitori, previsto per il giorno 8 Gennaio c.a. alle ore 16.00, presso l'unità immobiliare oggetto di stima.

Nella data di inizio operazioni peritali le parti erano assenti e pertanto è stato lasciato l'avviso in cassetta della posta.

Dopo alcuni giorni sono stato contattato dall'ISVEG dove mi comunicavano il nuovo appuntamento per il 17 Gennaio c.a. alle ore 14.30 e successivamente, il sottoscritto esaminava attentamente l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale prodotta, effettuava le ricerche necessarie presso l'Agenzia del Territorio di Prato, l'Agenzia delle Entrate e presso i competenti Uffici Tecnici, al fine di procurarsi gli elementi necessari per assolvere l'incarico conferitole.

In possesso delle necessarie documentazioni, eseguito il sopralluogo generale in data 17 gennaio, alla presenza del sottoscritto, del custode Geom. Alessio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Geom. Giuseppe Giunti
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: giuseppe.giunti@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trappoloni dell'istituto ISVEG, dell'esecutata e dell'interprete di fiducia della stessa Sig.ra -----, verificato lo stato di fatto del bene da valutare e svolto indagini di mercato per dare ad esso il giusto valore, il sottoscritto era in grado di rassegnare la presente relazione di stima.

1° QUESITO

A seguito della consultazione della documentazione prodotta, Relazione Notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di santa Maria Vetere (CE), il sottoscritto ha provveduto a reperire i seguenti documenti:

- atti di provenienza ultraventennale;
- planimetrie catastali;
- visura catastale delle unità immobiliari;
- estratto di mappa.

I diritti sul bene immobile oggetto di esecuzione risulta pervenuto al soggetto esecutato, nei passaggi riscontrati nel ventennio, in virtù dei seguenti titoli:

----- nata in ----- e residente a Prato in via Giovanni Castagnoli n°29, c.f. ----- per l'intera quota della piena proprietà in forza di atto di acquisto come segue:

per quanto concerne l'intera proprietà di appartamento per civile abitazione **Foglio di mappa -- particella --- subalterno ---** per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Andrea Lops di Prato in data 18/12/2006, repertorio n. 338677/21743, trascritto alla Conservatoria di Prato il 20/12/2006 al numero

di Registro Generale 20347 e Registro Particolare 10408, dalla -----;

a ----- in forza di acquisto, per quanto concerne la quota dell'intera proprietà gli immobili rappresentati dal **Foglio 44 particella --- subalterno --**

- e **subalterno --**, soppressi che generano l'immobile di cui alla procedura, per

Geom. Giuseppe Giunti
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: giuseppe.giunti@geopec.it



atto di compravendita ai rogiti del Notaio Andrea Lops di Prato in data 05/11/2004, repertorio n. 310655/17776 , trascritto alla Conservatoria di Prato il 08/11/2004 al numero di Registro Generale 14643 e Registro Particolare 8148, dalla -----,

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultati dalla documentazione ed allo stato dei luoghi. Non si rileva documentazione mancante.

2° QUESITO

A seguito della richiesta inviata il 29/10/2024 all'Anagrafe del Comune di Prato, l'ufficio Anagrafe il 31/10/2024 mi ha rilasciato il certificato contestuale di famiglia, stato di famiglia dove certifica:

**Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE
RESIDENTE**

Cognome ----

Nome ----

Risulta nata il -----

Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome ----

Nome ----

nata il ----- atto assente c.f. -----

Cognome ----

Nome ----

nata il ----- atto assente c.f. -----

Risulta iscritta all'indirizzo:

VIA GIOVANNI CASTAGNOLI N. 29 - Interno: 4

Comune PRATO (PO).



Si precisa che al momento dell'acquisto dell'unità immobiliare, oggetto della presente, la signora ----- era coniugata in regime di separazione dei beni.

3° QUESITO

Alla data del 17/02/2025, il bene immobile in esame e le sue pertinenze, è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Prato:

- **Iscrizione numero particolare 4789 e numero generale 8279** del 17/06/2004, Atto Giudiziario di ammissione concordato preventivo atto tribunale di Prato del 27/05/2004 repertorio n 325/2004 a favore di Massa dei Creditori del Concordato preventivo della ---- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su **Foglio -- particella -- subalterni ---** sito nel Comune di Prato di cui alla procedura;
- **Iscrizione numero particolare 5514 e numero generale 20348** del 20/12/2006, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore ---- per una somma complessiva di €. 320.000,00 di cui €. 160.000,00 di capitale e contro la signora -----, gravante la piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato **Foglio -- Particella --- subalterno ---**;
- **Iscrizione numero particolare 1310 e numero generale 7613** del 12/08/2013, ipoteca Legale ruolo (art. 77 del d.p.r. n.602 del 1973) atto ----- del 07/08/2013 repertorio n. 164/13613 a ----- per una somma complessiva di €. 248.622,92 di cui €. 124.311,46 di capitale e contro la signora -----, gravante la piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato **Foglio -- Particella ---- subalterno ---**;

- **Verbale di Pignoramento** del 29/07/2024 repertorio n. **2003** e trascritto presso gli uffici Pubblicità Immobiliare di Prato in data 02/10/2024 al numero generale 10398 e numero particolare 7491, a favore di ----- e contro la signora la signora -----, gravante la piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato

Foglio -- Particella ---- subalterno ---.

4° QUESITO

Dati Catastali

All'agenzia del Territorio di Prato, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, il bene immobile (appartamento) risulta identificato

- **appartamento per civile abitazione** posti in:

- Comune: **PRATO**
- Via: **Giovanni Castagnoli n°29 interno n°4**

- Appartamento **Foglio di mappa --- Particella ---- subalterno ---**, Categoria **A/2**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**, superficie catastale mq 96, superficie catastale totale escluso aree scoperte 92 mq, Rendita Catastale **Euro 624,91**, via Giovanni Castagnoli snc, Piano 2.

5° QUESITO

Individuazione immobili

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dall'intera quota di proprietà della signora ----- e residente a Prato in via Giovanni Castagnoli n°29, c.f. -----;

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione in Comune di Prato via Giovanni Castagnoli n°29 interno n°4.

Più precisamente sono oggetto di pignoramento i seguenti beni immobili:

Geom. Giuseppe Giunti
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: giuseppe.giunti@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO (Diritti e oneri reali: proprietà 1/1)

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione facente parte di un piccolo fabbricato condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra, e precisamente:

- **appartamento per civile abitazione** posto in:

- Comune: **PRATO**

- Via : **Giovanni Castagnoli n°29 interno n°4**

così composto:

- Piano secondo senza ascensore: l'appartamento è quello a sinistra per chi arriva sul pianerottolo condominiale per chi sale le scale ed è composto da soggiorno con angolo cottura, ingresso, due camere matrimoniali, una camerina, antibagno, servizio igienico e terrazzo.

Confini: altra proprietà, parti condominiali, via Castagnoli, salvo se altri.

6° QUESITO

Descrizione dei beni

Trattasi di appartamento per civile abitazione facente parte di un piccolo fabbricato condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra e privo di ascensore.

Detto edificio è posto nel Comune **PRATO** in **via Giovanni Castagnoli n°29 interno n° 4**. La zona in cui sorge il fabbricato è una zona semicentrale della città e vicino a tanti servizi come supermercato, farmacia e tanti altri servizi.

L'appartamento è posto al piano secondo (senza ascensore) e più precisamente quello a sinistra per chi arriva sul pianerottolo condominiale per

chi sale le scale ed le scale ed è composto da soggiorno con angolo cottura, ingresso, due camere matrimoniali, una camerina, antibagno, servizio igienico e terrazzo.

L'edificio di cui è porzione l'appartamento e oggetto di stima presenta struttura portante in travi e pilastri in calcestruzzo di cemento armato e muratura di tamponamento, solai in latero cemento gettati in opera e la copertura dell'edificio a due falde.

Le tramezzature interne sono eseguite in muratura ordinaria, intonacate a civile e tinteggiate di colore chiaro.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Pavimenti e rivestimenti: l'abitazione risulta rifinita con i seguenti materiali:

monocottura: pavimento e rivestimenti di tutta la casa;

Infissi e porte: Le finestre dell'abitazione sono in legno e vetro camera, provviste di avvolgibili in plastica. La porta d'ingresso è blindata.

Impianti: Gli impianti presenti nell'abitazione sono idrico, elettrico, termico, e igienico sanitario, con servizio composto da lavandino nell'antibagno, vasca, w.c. e bidet nell'altra stanza.

L'impianto di riscaldamento insieme a quello d'acqua calda sanitaria, è di tipo autonomo collegato alla caldaia alimentata a gas metano. L'impianto termico genera calore mediante l'installazione di radiatori in alluminio.

Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

Stato di conservazione e manutenzione

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta delle infiltrazione sul soffitto del servizio igienico, le opere di finitura del tipo sufficiente, e si trova attualmente in mediocre stato di manutenzione.

Geom. Giuseppe Giunti
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: giuseppe.giunti@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto ritengo che lo stato di manutenzione della casa oggetto di stima è mediocre.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

La superficie complessiva al netto delle murature è così determinata:

- **Abitazione: mq. 82.96**

e precisamente, le superfici di calpestio al netto delle murature:

- cucina – soggiorno : mq. 33.55

- ingresso: mq 2.38

- 1°camera: mq. 16.12

- 2°camerina: mq. 10.09

- 3 Camera : mq. 13.56

- Antibagno e bagno: mq. 7.26

L'altezza media netta utile al piano appartamento è di ml. 2,70.

- **terrazzo privato: mq. 11.62**

Superficie commerciale

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile si ottiene considerando la superficie utile lorda ottenuta dalla superficie netta maggiorata dall'incidenza delle murature, sia esterne che interne e moltiplicata per il coefficiente di riferimento che varia in base alla destinazione.

appartamento:

Superficie utile lorda mq. 92,00 x 1,00 = mq. 92,00

Superficie Commerciale: mq. 92,00

Terrazzo privato:

Superficie utile lorda mq. 11,62 x 1/4 = mq. 2,90

Superficie Commerciale: mq. 94,90

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ. 94,90

7° QUESITO

L'abitazione risulta regolarmente accatastata e la planimetria catastale non è conforme perché non sono riportate alcune colonne nel servizio igienico ma non influisce sulla rendita catastale e non è obbligatorio ripresentarla.

8° QUESITO

L'edificio di cui trattasi ricade nel Piano Operativo del Comune di Prato nel Piano Operativo vigente è classificato UTOE 4b, zone omogenee "B", Paesaggi urbani TSM.2.

9° QUESITO

L'edificio immobiliare, di cui è porzione il bene oggetto di stima, è stato costruito su un'area dove sorgeva un vecchio fabbricato che era stato realizzato in data antecedente al primo Settembre 1967.

- Piano di Recupero n°118 adottato con delibera del Consiglio comunale n°258 del 23/12/2003e approvata in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n°155 del 29/07/2004, il quale prevedeva la realizzazione di edifici in parte residenziale, in parte terziario e produttivo;

- Permesso di Costruire n°49752 del 28/07/2004 (P.E. n° 1933/2004) e rilasciato il 31/05/2005;

- Variante in Corso d'Opera n°66440 P.G. del 02/10/2006 (P.E. n° 3768/2006) e rilasciata il 20/03/2007;

- Permesso a Costruire in Sanatoria n°56741 P.G. del 30/04/2008 (P.E. n° 1308/2008) e rilasciata il 16/01/2012.

L'unità immobiliare è priva di ABITABILITA'.

A seguito della visione e verifica dei sopra citati atti abilitanti e tramite il riscontro con il rilievo metrico non è stato possibile confrontare le misurazioni lineari interne perché non riportate nell'ultimo titolo abilitativo ma ho potuto riscontrare esclusivamente delle difformità riferite alle superficie dei vani e delle aperture esterne e come di seguito indicate:

- la maggiori differenze di superficie le abbiamo nella camera n° 1 e la camerina n° 2 rispetto al progetto depositato presso il Comune di Prato;
- la porta per d'accesso al terrazzo è 1.40 x h 2.35 anziché 1.20 x h 2.30 e la finestra della camera n° 1 è 1.40 x h 1.40 anziché 1.40 x h 1.30 rispetto al progetto depositato presso il Comune di Prato. La differenza geometrica della finestra, se pur migliorativa, non risulta essere sufficiente ai fini del rispetto dei rapporti aereo-illuminanti della camera n°1. Tale parametro potrebbe essere oggetto di tolleranza esecutiva del 2% ai sensi dell'art. 34/bis del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni;
- non sono riportate delle colonne nel servizio igienico e nel soggiorno.

Per sanare tale difformità occorre presentare una SCIA in Sanatoria e il costo da sostenere compreso sanzione amministrativa, diritti, oneri professionali e accessori è paria a € 3.000,00.

Pertanto alla luce di quanto esposto, i beni risultano commerciabili ma non conformi con gli atti autorizzativi depositati presso gli uffici competenti.

10° QUESITO

Per l'unità immobiliare con destinazione residenziale risulta sprovvista di A.P.E.

11° QUESITO

Il bene può essere venduto esclusivamente in un unico lotto.

12° QUESITO

Il bene immobile è pignorato per l'intera quota.

13° QUESITO

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava essere occupato dall'esecutato.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun tipo di contratto di locazione ad uso abitativo relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

14° QUESITO

Sui beni oggetto di stima non sussistono vincoli di alcun tipo, artistici, storici o di altro genere oltre alle trascrizioni riportate in atti.

Sono a cura e spese della procedura le cancellazioni delle formalità sopra riportate.

15° QUESITO

Il bene oggetto di stima è porzione di un piccolo fabbricato e non c'è l'amministratore Condominiale e le spese di luce e pulizie sono gestite tra i proprietari ed al momento del sopralluogo l'esecutato non è stato in grado di dire un importo e se ci sono spese arretrate o deliberate.

16° QUESITO

Sui beni oggetto di stima non sussistono diritti demaniali o usi civici.

17° QUESITO

Il metodo di confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Geom. Giuseppe Giunti
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: giuseppe.giunti@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Successivamente alla rilevazione e alla verifica dei dati immobiliari in base alla definizione del valore di mercato, si selezionano uno o più immobili di confronto.

Per la valutazione degli elementi che concorrono alla determinazione dei diversi parametri di stima vengono resi in esame i seguenti aspetti: zona di ubicazione, l'esposizione e la panoramicità, la vicinanza alle infrastrutture e servizi territoriali, la vicinanza al centro cittadino e alle eventuali zone industriali e l'effettiva appetibilità mercato del bene.

Inoltre viene preso in considerazione anche il valore riportato nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" della Agenzia delle Entrate Anno 2024 semestre 1; tenendo conto la zona dove è ubicato l'immobile, le consistenze e le situazioni urbanistiche, l'accessibilità e la viabilità, la tipologia, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

A fine di accertare il più probabile "valore di mercato" del bene oggetto di stima, il sottoscritto determina in € 1.500,00 al mq. il valore unitario dell'abitazione, da cui il più probabile valore di mercato è il seguente:

VALORE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO costituito da appartamento per civile abitazione facente parte di un piccolo fabbricato condominiale senza ascensore ed è composto da soggiorno con angolo cottura, ingresso, due camere matrimoniali, una camerina, antibagno, servizio igienico e terrazzo e più

Geom. Giuseppe Giunti
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: giuseppe.giunti@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

**precisamente quello a sinistra per chi arriva sul pianerottolo
condominiale per chi sale le scale, posto nel Comune Prato via Giovanni
Castagnoli n°29 interno n°4:**

mq. 94,90 (Superficie Commerciale come sopra calcolata) x € 1.500,00 = €.

142.350,00 =

€ 142.350,00 x 0,90 = € 128.115,00 =

Si applica l'abbattimento del 10 % a garanzia di eventuali vizi occulti.

€ 128.115,00 - € 3.000,00 costo pratica SCIA = € 120.115,00=

Infine, considerato che il soggetto esecutato risulta essere pieno proprietario
dei beni oggetto di stima, si determina in

EURO 120.000,00=

(centoventimila-00)

il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, con arrotondamento per
difetto.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato, lì 17/02/2025

Il CTU: Geometra Giuseppe Giunti

Via Carlo Livi n. 4 – 59100 Prato

Cell. 348/3333439

Email: studiogsb@tiscalinet.it

Posta certificata: giusepp.giunti@geopec.it

ELENCO ALLEGATI:

A - Visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa;

Geom. Giuseppe Giunti
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: giuseppe.giunti@geopec.it



- B - Atto di provenienza;
- C - Atti abilitativi;
- D - Visure presso Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- E - Notifiche del sopralluogo;
- F - Documentazione fotografica;
- G- Stato di famiglia;
- H- Descrizione del bene;
- I- Valori Agenzia Entrate.

