

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. N. 39 / 2024

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT. ENRICO CAPANNA

PROMOSSA DA: **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**
E PER ESSA IQERA ITALIA S.P.A.

CONTRO: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER STIMA

Il **Geom. Alessandro Petracchi**, nato a Prato (PO) in data 19 maggio 1978, con codice fiscale PTRLSN78E19G999X, residente a Prato, via Traversa il Crocifisso, n. 6/D, con studio a Prato (PO), via Traversa il Crocifisso, 8/B, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Prato al numero 653, incaricato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare quale perito per la procedura esecutiva sopra indicata, esaminati gli atti presenti nel fascicolo telematico, svolti tutti gli accertamenti presso le pubbliche amministrazioni ed eseguito il sopralluogo presso l'immobile pignorato in data 25 settembre 2024, è a redigere la seguente relazione, al fine rispondere ai quesiti posti in fase di nomina (ex art.568 ed ex art. 173 del c.p.c.).

Premessa

Il Verbale di Pignoramento immobili emesso dall'UNEP – Tribunale di Prato in data 16 aprile 2024 - Rep. n. 898, Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Prato, in data 16 maggio 2024 al numero di Reg. gen. 5170 – Reg. part. 3271, sottoponeva a pignoramento il diritto di piena proprietà vantato per l'intero dal [REDACTED], con codice fiscale [REDACTED], sull'unità immobiliare posta nel Comune di Prato (PO), via Claudio Monteverdi n. 41, piano secondo, interno 5 oltre a cantina di pertinenza posta al piano terra, il tutto unicamente censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Prato (PO) - Catasto Fabbricati, come segue:

- Foglio di mappa 44 – Particella 1208 – sub. 5 graffato con la Particella 1209 – sub- 4 –

categoria A/3 – classe 3- consistenza vani 5,5 – rendita € 497,09.

Vista la natura dell'immobile, la consistenza, la sua conformazione e l'assenza di altri cespiti, il sottoscritto ritiene di dover formare un unico lotto di vendita.

LOTTO UNICO

Immobile posto nel Comune di Prato – Via Claudio Monteverdi n. 5 – Piano 2° - int. 5 (abitazione), Piano Terra (cantina) con accesso dalla Via Augusto Borgioli snc, tramite passo e corte comune.

Quesito n. 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 quelle mancanti o inidonee.

risposta al Quesito n.1:

Il sottoscritto ha preso visione della documentazione in atti presente nel fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare, di seguito verificata alla data del 07.10.2024, nel quale sono presenti:

- 1) Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dall'UNEP - Tribunale di Prato in del 16 aprile 2024 - Rep. n. 898, Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Prato, in data 16 maggio 2024 al numero di Reg. gen. 5170 – Reg. part. 3721;
- 2) Certificazione Notarile, rilasciata dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 24 maggio 2024;
- 3) Visura Agenzia delle Entrate di Prato (PO) – Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, riferita alla trascrizione dell'Atto Giudiziario di cui al punto 1.

Quesito n. 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).

risposta al Quesito n.2:

A seguito di richiesta da parte dell'Esperto del Giudice, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Prato (PO), ha rilasciato, Certificato di Residenza e di Stato di Famiglia, estratto dell'Atto di matrimonio, riferiti al soggetto esecutato, dai quali si rileva che il [REDACTED]

risulta essere residente nel Comune di Prato (PO) in Via Claudio Monteverdi n. 41 interno 5,
risulta inoltre [REDACTED]

Accertamento Titorità e Provenienza

1) Al [REDACTED] l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta a seguito di Atto di Compravendita del 01 giugno 2005 –Rep. 318813/18829 – rogato dal Notaio Andrea Lops di Prato, ed ivi registrato in data 08 giugno 2005 al n. 4814 serie 1T, trascritto in data 08 giugno 2005 al R.G. 8078 e R.P. 4280.

2) Al precedente proprietario, [REDACTED], l'immobile era pervenuto per la quota di 1/1 della proprietà come diseguito specificato:

- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Giambattista Nardone di Prato del 06 novembre 2002, rep. 44846/12078, trascritto presso l' Ufficio di Pubblicità immobiliare di Prato in data 19 novembre 2002 al R.G. 7735 e R.P. 13924.

Quesito n. 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;*

risposta al Quesito n.3:

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli presenti

1) ISCRIZIONE CONTRO - Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 08 giugno 2005 - Reg. Gen. 8079, Reg. Part. 2273.

Concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto rogato Notaio Andrea Lops di Prato (PO) in data 01 giugno 2002– Rep. N. 318814/18830.

A favore:

- **BANCA ANTONVENETA S.p.A.**, con sede in Padova (PD), c.f. 02691680280;

Contro:

- [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED],

per complessivi Euro 350.000,00 di cui Euro 175.000,00 per capitale;

Riguarda i seguenti immobili:

Comune di Prato (PO) – catasto fabbricati: fg. 44 - p.lla 1208 sub. 5 graffato alla p.lla 1209 sub. 4.

2) TRASCRIZIONE CONTRO – Verbale di Pignoramento Immobili - del 16 maggio

2024– Reg. Gen. 5170 - Reg. Part. 3721

Atto Giudiziario emesso dall'UNEP – Tribunale di Prato rep. N. 898 del 16 aprile 2024

A favore:

- **Amco-asset Management Company S.p.a.**, con sede in Napoli c.f. 05828330638;

Contro:

- [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED]

Grava sul diritto di piena proprietà 1/1 sui seguenti beni immobili:

Comune di Prato (PO) – catasto fabbricati: fg. 44 - p.lla 1208 sub. 5 graffata alla p.lla 1209 sub. 4.

Quesito n. 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;*

risposta al Quesito n.4:

La visura catastale aggiornata al 07 ottobre 2024, richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Prato (PO), attesta che l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO), nel Foglio di mappa 44 – particella 1208 – subalterno 5, graffato con la particella 1209 – subalterno 4, Categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, Sup. Totale mq. 74, Sup. escluso aree scoperte mq. 72, Rendita Euro 497,09.

Quesito n. 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;*

risposta al Quesito n. 5:

La descrizione attuale del bene, l'indirizzo, il numero civico, il piano e i dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato (PO).

Quesito n. 6

- *previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per*

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

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;

risposta al Quesito n.6:

In data 25 settembre 2024, il sottoscritto Esperto del Giudice, congiuntamente al custode, ha effettuato l'accesso all'interno dell'immobile pignorato.

L'unità immobiliare è ubicata al secondo piano per l'appartamento con accesso dal civico 41 di via Claudio Monteverdi e al piano terra per la cantina con accesso dalla via Augusto Borgioli snc tramite passo e resede a comune. Il tutto fa parte di un più ampio fabbricato condominiale per civili abitazioni sito nel Comune di Prato (PO), in Via Claudio Monteverdi angolo via Augusto Borgioli. L'edificio nel quale è ricompresa l'unità in questione (appartamento e cantina), è formata da quattro piani fuori terra. Al Piano Terra trovano ubicazione oltre ad alcuni appartamenti privati con accesso dal civico 41 di via Claudio Monteverdi, anche le cantine con accesso tramite passo e resede a comune posto sulla via Augusto Borgioli snc. Sugli altri piani si sviluppano le restanti u.i. adibite a civile abitazione.

Il cespite pignorato, distinto dall'interno n. 5 (cinque), posto al piano secondo, internamente è composto da: ingresso/corridoio, cucina, bagno finestrato, ripostiglio, n. 3 camere, n. 2 terrazzi a sbalzo. E' di pertinenza dell'appartamento un locale ad uso ripostiglio esterno con accesso dalla terza porta a sinistra per chi accede al resede a comune da via Augusto Borgioli snc.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si presenta in mediocre stato di conservazione, questo sia per le parti impiantistiche, gli infissi e le finiture.

La pavimentazione è realizzata con elementi in graniglia tipici dell'epoca di realizzazione del fabbricato con battiscopa dello stesso tipo.

Il servizio igienico, anche se in mediocre stato manutentivo, risulta completo in ogni sua parte con doccia, sanitari e rubinetterie e rivestimento in materiale ceramico. Le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro, il portoncino d'ingresso è in legno a doppia anta con inserti in vetro, gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in plastica.

Al momento del sopralluogo l'unità abitativa risulta sprovvista di impianto di riscaldamento funzionante. Si rileva che per la produzione di acqua calda sanitaria risulta presente un boiler elettrico all'interno del bagno. L'impianto elettrico risulta essere canalizzato sotto traccia con placche ed interruttori di vario tipo, il tutto riconducibile all'epoca costruttiva dell'edificio.

Le pareti interne dell'appartamento, tranne quelle della cantina che si trovano al grezzo così come il pavimento, sono intonacate e tinteggiate. Alcune risultano ammalorate e/o danneggiate con presenza di condense causate con tutta probabilità da una carenza di areazione naturale all'interno dell'immobile e ad una conduzione trascurata degli ambienti.

TABELLA DELLE SUPERFICI

LOCALE	SUPERFICIE UTILE	ALTEZZA
ingresso/corridoio	Mq. 5,25	Mt. 2.98
cucina	Mq. 11,14	Mt. 2.98
camera doppia tergale	Mq. 15,62	Mt. 2.98
ripostiglio	Mq. 3,39	Mt. 2.98
camera doppia frontale	Mq. 15,90	Mt. 2.98
camera singola frontale	Mq. 11,01	Mt. 2.98
bagno finestrato	Mq. 4,99	Mt. 2.91 (media)
Tot. Superficie utile interna appartamento	Mq. 67,30	
terrazzo tergale	Mq. 3,06	
terrazzo frontale	Mq. 3,96	
ripostiglio esterno	Mq. 2,81	Mt. 2,30 (media)
Tot. superfici calpestabili	Mq. 77,13	

Confini: prop. [REDACTED], vano scala a comune, s.s.a..

Descrizione Catastale

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, l'appartamento con annesso ripostiglio esterno, risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, nel Foglio di mappa 44 – P.IIa 1208 – sub.5, graffato con la P.IIa 1209 sub. 4, censito in categoria A/3 classe 3, consistenza vani 5,5 - superficie catastale mq. 74, escluso aree scoperte mq. 72, rendita € 497,09; il tutto a seguito di Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'unità immobiliare risulta giustamente intestata all' esecutato per la quota di 1/1 della proprietà.

Quesito n. 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;

risposta al Quesito n.7:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 25 settembre 2024, è stata riscontrata l'incongruenza della vecchia planimetria presente in atti rispetto allo stato di fatto dell'immobile, relativamente ad alcune lievi inesattezze grafiche. Ritenuto che la presentazione di una nuova planimetria comporterebbe un inutile aggravio di spese da parte del creditore procedente, poiché le stesse non vanno a modificare la destinazione d'uso, la categoria, il classamento, la consistenza e la rendita catastale, ne vanno ad inficiare la commerciabilità del lotto in questione, si ritiene di non dover procedere alla presentazione di una nuova planimetria catastale mediante procedura DOCFA con causale "esatta rappresentazione grafica".

Quesito n. 8

- indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

risposta al Quesito n.8:

L'edificio condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare in esame, risulta inserito dal Nuovo Piano Operativo del Comune di Prato (approvato con Delibera del C.C. n. 17 del 14.03.2019), in area UTOE 4b – disciplina dei suoli: urbano, zona omogenea B, paesaggi urbani TL.4, tipo intervento E2.

Estratto Nuovo Piano Operativo del Comune di Prato



Quesito n. 9

- indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e 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 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;

risposta al quesito n. 9

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, in forza Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Prato in data 25.08.1958, a seguito di istanza Prot. Generale n. 12598 del 19.07.1958.

A seguito di richiesta Prot. n. 9744 del 03.06.1959, per l'edificio di cui l'unità immobiliare costituisce porzione risulta presente la Dichiarazione di Abitabilità n. 1019 del 05.08.1959.

Con D.I.A.E. Prot. n. 145361 del 20/11/2009 P.E. 3045/2009 venivano effettuati lavori di manutenzione alle facciate ed ai terrazzi del fabbricato condominiale.

A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto tra quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla su citata Licenza Edilizia e lo stato dei luoghi, si sono riscontrate delle difformità su alcuni dimensionamenti degli ambienti interni e dell'altezza interna del vano cantina, oltre alla presenza di un gradino con altezza di circa 15 cm nella pavimentazione del servizio igienico. Le variazioni dimensionali sia planimetriche che di altezza non costituiscono violazione edilizia in quanto contenute entro i limiti del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati, in riferimento al D.P.R. 380/2001 art. 34-bis comma 1-bis aggiunto dalla L. 105/2004 di conversione del d.L. 69/2004, c.d. "Salva Casa", art. 1, co. 1, lett. f), numero 1).

Relativamente alla presenza del gradino interno al servizio igienico dell'appartamento si riferisce che tale opera è in difformità rispetto ai dettami del D.M. 14/06/1989 n. 236 ex Legge 13/89, pertanto non regolarizzabile per mezzo di pratiche edilizie e necessitante di demolizione.

Il ripristino dello stato dei luoghi legittimo mediante la demolizione del gradino presente con

successivo ripristino del servizio igienico e dei relativi impianti viene stimata in circa Euro 4.000,00 (quattromila/00) oltre contributi e imposte dovuti per Legge.

Quesito n. 10

- *provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione.*

risposta al Quesito n. 10

A seguito di verifiche effettuate presso l'archivio telematico del Comune di Prato e interpellato l'ufficio della Regione Toscana servizio SIERT, non è stata riscontrata l'esistenza di un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) riferito all'unità immobiliare in questione.

Quesito n. 11

- *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; prevedendo, 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;*

risposta al Quesito n. 11

Come detto in premessa, vista la natura dell'immobile, la sua conformazione e l'assenza di altri cespiti, il sottoscritto ritiene opportuno di dover formare un unico lotto di vendita.

Quesito n. 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.e.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

risposta Quesito n. 12

Il bene è pignorato per l'intera quota di proprietà che risulta intestata all'esecutato e non risulta divisibile per natura.

Quesito n. 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.;

risposta al Quesito n. 13

Al momento del sopralluogo, il proprietario era presente e l'immobile risultava occupato dal [REDACTED] (identificato dal Custode tramite [REDACTED]), e dal [REDACTED] (identificato dal Custode tramite [REDACTED]), entrambi in assenza di titolo di occupazione.

Quesito n. 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 (difficoltà 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);

risposta al Quesito n. 14

Non è stata individuata sui beni pignorati l'esistenza di vincoli artistici, storici, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura. Relativamente ai vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si rimanda all'elenco delle formalità di cui in risposta al Quesito n. 3.

Quesito n. 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);

risposta al Quesito n. 15

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli e oneri condominiali non risultano trascrizioni pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. di Pubblicità Immobiliare. Dopo aver preso contatti con l'amministratore del Condominio, Studio Querci e Morganti,

mi è stato fornito il riepilogo relativo alle spese condominiali, dal quale si evince che alla data del 10 ottobre 2024 la proprietà in oggetto risulta in pari per quanto concerne i pagamenti relativi alle quote condominiali dell'esercizio preventivo per l'anno 2024, salvo conguagli di fine esercizio, risulta non pagate le rate relative al saldo esercizio 2023 per complessive 1.051,64 Euro.

Quesito n.16

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

risposta Quesito n. 16:

Non è stata riscontrata presenza di diritti demaniali ed usi civici gravanti sull'unità immobiliare.

Quesito n.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).

risposta al Quesito n. 17

Vista la natura, l'ubicazione e la conformazione del cespite da stimare, è preferibile adottare un metodo sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona e riferiti a beni immobili che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono del tutto simili a quello oggetto di stima.

E' stata effettuata un'indagine sui prezzi di vendita e sugli annunci immobiliari di beni comparabili a quello in oggetto, mediante diversi contatti con agenzie immobiliari operanti nella zona da anni, ed una verifica dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - 1° semestre 2024 (ultimo periodo pubblicato alla data di redazione della presente perizia).

A seguito di tali verifiche, e di ulteriori considerazioni in merito all'ubicazione dell'immobile sul territorio comunale, allo stato conservativo, all'appetibilità della

zona e la vicinanza della stessa a tutti i servizi, le caratteristiche esterne dell'edificio e quelle interne proprie del bene oggetto di stima (ovvero ubicazione al secondo piano in edificio privo di ascensore, carenza di impianto di riscaldamento, vetustà dell'impianto elettrico e idrico-sanitario), si ritiene opportuno applicare un valore al metro quadrato di superficie convenzionale pari ad **Euro 1.250,00(milleduecentocinquanta/00)**.

Calcolo Superficie convenzionale

<u>APPARTAMENTO PIANO SECONDO</u>				
Destinazione	Piano	Sup. Lorda (Mq.)	Coefficiente di riduzione	Superficie convenzionale
ABITAZIONE	2°	75,00	1,00	75,00
TERRAZZI	2°	7,00	0,25	1,75
RIPOSTIGLIO	T	3,90	0,20	0,78
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			MQ.	77,53

La superficie convenzionale dell'immobile è pari a Mq. 78,00 (per arrotondamento)

In base a quanto calcolato, il più probabile valore delle unità, in regime di libero mercato e contrattazione può ritenersi di :

- Mq. 78,00 (sup. Convenzionale appartamento con terrazzi e ripostiglio esterno)

- Valore €/ mq. 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00)

- Valore Stimato = mq. 78,00 x 1.250,00 €/mq. = Euro 97.500,00 (novantasettemilacinquecento/00).

A tale valore può essere opportuno detrarre le spese riferite alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, quantificabili, come detto in risposta al quesito n. 9, stimate in circa Euro 4.000,00(quattromila/00).

Per cui la valutazione dell'immobile risulta pari a:

Euro 97.500,00 – 4.000,00 = Euro 93.500,00 (novantatremilacinquecento/00)

Il sottoscritto Esperto del Giudice, ritiene pertanto che il valore congruo della proprietà, riferita al LOTTO UNICO, possa essere di:

Euro 93.500,00 (novantatremilacinquecento /00)

La descrizione e la stima dei beni immobili della presente relazione peritale è riferita alla data odierna e nello stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo.

Prato, li 11/11/2024

Allegati alla presente:

- A) Lettere inizio operazioni peritali e ricevute raccomandata;
- B) Documentazione fotografica interna ed esterna dello stato attuale dei luoghi;
- C) Planimetria e visure catastali – elenco formalità ipotecarie;
- D) Atti autorizzativi comunali;
- E) Atto di Provenienza;
- F) Certificati anagrafici;
- G) Documenti condominio,
- H) Verifica presenza atti di locazione e risposta Ag. Entrate.