

RELAZIONE NRG 26/2023

TRIBUNALE DI PRATO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE: dott. Enrico Capanna

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 26/2023
Procedimento di espropriazione forzata promosso da

Intervenuti contro

Immobile:
Abitazione in via Antonio Rossellino, 26 Prato (PO) 59100

C.T.U
Arch. Lulghennet Teklè
via Cadorna 28, – 59100 Prato – tel. 0574 1824150 cell 338 2468868
e-mail: lulghennet@gmail.com – pec: lulghennet.tekle@archiworldpec.it



Consulenza Tecnica d'Ufficio
relazione tecnica
RGE 26-2023

La sottoscritta arch. **Lulghennet Teklè**, con studio in Prato, via Cadorna n. 28 in data **26 Maggio 2023** veniva nominata **perito stimatore**, nella procedura di cui all'oggetto ed in data **06 giugno 2023** comunicava con deposito in pct l'accettazione dell'incarico.

Inizio operazioni peritali e sopralluoghi

Io sottoscritta arch. Lulghennet Teklè, stabilivo in concerto con il Custode, ISVEG di Prato, l'inizio delle operazioni peritali con sopralluoghi per il giorno: **28 giugno 2023 ore 11:00** inviando in data 12/06/2022 comunicazione scritta per raccomandata a/r ai soggetti esecutati e per pec a tutti i soggetti interessati (**All.1-Avviso Raccomandate**).

Per la data del sopralluogo, eseguito con il _____ dell'ISVEG, gli esecutati non risultavano presenti. È stato perciò affisso sulla porta di accesso l'avviso di esecuzione con l'invito di richiamare entro una settimana per fissare nuovo sopralluogo. La data del secondo sopralluogo all'immobile è stata fissata, in accordo con il custode, per il giorno 1 Settembre 2023 con l'ausilio del fabbro per apertura forzata dell'immobile pignorato, inviando comunicazione scritta per raccomandata a/r ai soggetti esecutati e per pec a tutti i soggetti interessati in data 22/08/2023 (**All.1-Avviso Raccomandate**).

Per la data del 1 Settembre 2023 non è stato possibile effettuare il sopralluogo, essendo assente la forza pubblica ed è stato perciò spostato alla data dell'**8 Settembre 2023** quando con il Geom. Trappoloni Alessio dell'ISVEG si sono potute svolgere le operazioni peritali, essendo presente il sig Mboup Mor, occupante dell'immobile senza titolo che si è presentato come amico degli esecutati (**All.13-verbaleisveg**).

Ho compiuto, inoltre, le ricerche necessarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, presso l'Archivio Notarile di Firenze, presso l'Archivio Generale del Comune di Prato e presso l'Ufficio pratiche edilizie del Comune di Prato, reperendo tutti i dati utili per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

QUESITO 1

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; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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; verificare, sulla base degli atti di provenienza (provvedendo ad acquisirli, ove non presenti agli atti), la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale;

RISPOSTA 1

1) *La sottoscritta dà atto della verifica della completezza della documentazione, ovvero della presenza nel fascicolo del certificato notarile della Notaio dott.ssa [redacted] attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Inoltre dà atto dell'Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) allegati all'istanza di vendita:*

- Nota di iscrizione ipoteca volontaria del 2 gennaio 2003 al N. 2 Registro Particolare. e N. 9 Registro Generale
- trascrizione n.2866 del Registro Particolare e n. 4034 del Registro Generale del giorno 07/04/2023 Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili rep. 462 del 27/03/2023 emesso da ufficiale giudiziario a favore di MAIOR SPV SRL con sede a Conegliano (TV) CF [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] in Senegal (EE) il 13/03/1974 CF [redacted] e DIOP YIRIM nato a DAKAR in Senegal (EE) il 25/02/1970 CF [redacted];

2) *È stata acquisita la seguente documentazione:*

- Documentazione Catastale, ovvero visure storiche, mappa e planimetria catastala **(All.2-DocCat)**.
- Ispezione Ipotecaria **(All.3-IspezioneIpotecaria)**

ISCRIZIONI

a-iscrizione n. 601 del Registro Particolare e n. 3634 del Registro Generale del giorno 09/04/1997, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di €. 237.500,00 di cui € 95.000,00 di capitale a favore di CARIPLO-



CASSA DELLE PROVINCE LOMBARDE SPA-Sede MILANO (MI) Codice fiscale 10516020152, atto Notaio Lops Andrea del 08/04/1997, numero di repertorio 204505 contro

[redacted] nato a Palermo (PA) il [redacted] CF [redacted] e
debitore non datore di ipoteca [redacted] nata a Prato (PO) il [redacted] CF.

[redacted] - Cancellazione Totale del 24/05/2003 registrata al n. 1214 del Registro Particolare e n. 6940 del Registro Generale;

b-iscrizione n. 2 del Registro Particolare e n. 9 del Registro Generale del giorno 02/01/2003, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per la somma complessiva di €. 139.500,00 di cui € 93.00,00 di capitale a favore di BANCA 24-7 S.P.A -Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale 02805490162, atto Notaio Conte Silvio del 29/11/2002, numero di repertorio 54567 contro

[redacted] e [redacted]

c-iscrizione n. 2939 del Registro Particolare e n. 14870 del Registro Generale del giorno 09/12/2022, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per la somma complessiva di €. 139.500,00 di cui € 93.00,00 di capitale a favore di BANCA 24-7 S.P.A -Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale 02805490162, atto Notaio Conte Silvio del 29/11/2002, numero di repertorio 54567 contro CF: [redacted] e [redacted] CF

d-iscrizione n. 1564 del Registro Particolare e n. 6428 del Registro Generale del giorno 15/05/2008, ipoteca legale, ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs.193/01 per la somma complessiva di €. 7.548,64 di cui € 3.774,32 di capitale a favore di EQUITALIA POLIS SPA-Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 07843060638, contro CF. [redacted] - Cancellazione Totale del 12/11/2012 registrata al n. 1607 del Registro Particolare e n. 9524 del Registro Generale;

TRASCRIZIONI

e-trascrizione n.1590 del Registro Particolare e n. 2705 del Registro Generale del giorno 04/04/1989 Atto notarile pubblico Notaio [redacted] del 17/03/1989 rep. 159.999 a favore di [redacted] nato a Palermo (PA) il 12/05/1968 CF [redacted] contro [redacted] nata a Castiglionfibocchi (AR) il 09/02/1924 CF [redacted] (allegato 5 nota informatica);

f-trascrizione n.2224 del Registro Particolare e n. 3635 del Registro Generale del giorno 09/04/1997 Atto notarile pubblico Notaio [redacted] del 08/04/1997 rep. 204506 a favore di [redacted] nato a Ribera (AG) il [redacted] CF [redacted] [redacted] nata a Prato (PO) il [redacted] CF [redacted] sposati



in regime di comunione legale dei beni contro [redacted] nato a Palermo (PA)
il [redacted] CF [redacted] (allegato 4 nota informatica);

g-trascrizione n.5 del Registro Particolare e n. 6 del Registro Generale del giorno 02/01/2003

Atto notarile pubblico Notaio [redacted] del 29/11/2002 rep. 54566/6084 a favore di [redacted]

[redacted] nato a [redacted] in [redacted] il [redacted] CF [redacted]

e [redacted] nato a [redacted] in [redacted] il [redacted] CF [redacted]

contro [redacted] nato a Ribera (AG) il [redacted]

e [redacted] nata a Prato (PO) il [redacted]

[redacted] sposati in regime di comunione legale dei beni (allegato 3 nota informatica);

h-trascrizione n.2866 del Registro Particolare e n. 4034 del Registro Generale del giorno

07/04/2023 Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili rep. 462 del

27/03/2023 emesso da ufficiale giudiziario a favore di [redacted] con sede a

Conegliano (TV) CF [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] in

[redacted] il [redacted] CF [redacted] e [redacted] nato a [redacted] in

[redacted] il [redacted]

- Atto di compravendita redatto dal Notaio [redacted] di Firenze del 29/11/2002 venditori [redacted] e [redacted] acquirenti [redacted] e [redacted]. Repertorio N. 54566 Raccolta N. 6084 del 29/11/2002. Registrato a Firenze 3 il 31/12/02 N. 1579. Trascritto a Prato il 02/02/2003. **(All.4-Atto_Provenienza_2002)**
- Atto di compravendita redatto dal Notaio [redacted] di Prato del 8/04/1997 venditore Roberto Armata, acquirenti [redacted] e [redacted]. Repertorio N. 204506 Registrato a Prato il 21/04/1997 al N. 478. **(All.5-Atto_Provenienza_1997)**

QUESITO 2

2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);



Per la data del sopralluogo **28 giugno 2023 ore 11:00**, eseguiti con il Geom. dell'ISVEG, non è stato possibile visionare gli immobili, poiché non risultavano essere presenti i due esecutati.

Per la data del 1 Settembre 2023, data nella quale doveva essere fatto il sopralluogo forzoso, non è stato possibile effettuarlo poiché non era presente la forza pubblica.

Il sopralluogo è stato rimandato alla data dell'8 settembre 2023, data nella quale è stato possibile farlo senza accesso forzoso poiché nell'alloggio era presente un occupante senza titolo che ha consentito di procedere con le operazioni previste. Le operazioni di rilievo si sono rivelate di estrema difficoltà a causa della presenza di arredi e beni personali ammassati nei vani.

Descrizione dell'immobile **(All.6-DocFotografica)**

L'immobile oggetto dell'esecuzione è un appartamento per civile abitazione in pessimo stato di conservazione posto al piano seminterrato di un edificio condominiale sito in via Antonio Rossellino, 26 Prato (PO) 59100. L'alloggio si raggiunge tramite rampa condominiale esterna.

L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo/cucina, due vani, oltre disimpegno, bagno e ripostiglio: il tutto per una superficie commerciale di mq. 51,00 così calcolati come da istruzioni del Manuale della Banca Dati del O.M.I.:

TABELLA DI CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

abitazione	mq. 51,00	pari a 100%	= mq. 51,00
------------	-----------	-------------	-------------

Le principali caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

L'appartamento si trova al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione e vi si accede tramite la rampa esterna condominiale che porta anche ai garage.

I pavimenti dell'appartamento sono in monocottura chiara 30*30cm; il bagno ha il pavimento ed il rivestimento ceramica per un h = 1.80m; si accede al ripostiglio dal vano n. 2.

La porta di accesso all'appartamento risulta essere in metallo e vetro con persiana in legno semidistrutta, gli infissi esterni sono in profilati di alluminio con grate, le porte interne in legno tamburato.

L'immobile risulta essere in pessimo stato di manutenzione.

ACCERTAMENTO IMPIANTI

Impianto idro-termo-sanitario: L'immobile è dotato di impianto termico con caldaia posizionata nella zona soggiorno. I termosifoni sono in alluminio.

Non è stato fornito e/o recuperato in loco alcun tipo di certificazione e/o manutenzione in merito alla caldaia ed all'impianto.



Impianto elettrico: L'unità abitativa risulta essere dotata di impianto elettrico con quadro elettrico generale nel disimpegno; la cucina ha il proprio quadro elettrico. Non è stato fornito e/o trovato dalla sottoscritta alcuna certificazione riguardante tale impianto.

Presente impianto citofonico nella zona soggiorno.

Ubicazione e caratteristiche delle zone confinanti

Il bene oggetto di stima si trova in zona a destinazione prettamente residenziale/commerciale nella zona denominata Est Prato. Nella zona sono presenti: supermercati, asili, scuole di ogni grado. Inoltre sono facilmente raggiungibili il centro cittadino che dista circa 1,5 km, lo svincolo autostradale di Prato Est che dista circa 3 km, la stazione centrale che dista circa 1,5 km.

Confini

L'immobile confina con via Rossellino, rampa condominiale, passo condominiale, s.a.a.

Consistenza e destinazione

Consistenza e destinazioni dei vani e accessori del bene in descrizione sono rappresentati nell'allegato **(All.7-Pianta)**

Superficie calpestabile al netto delle murature del bene in esecuzione

Soggiorno/pranzo/cucina	mq.	12,80
Vano 1	mq.	7,80
Vano 2	mq.	16,00
Bagno	mq.	3,60
Disimpegno	mq.	3,70
Ripostiglio	mq.	2,85

Riferimenti catastali (All.2-DocCat.)

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, sezione Fabbricati del Comune di Prato, l'immobile risulta giustamente censito in conto ai soggetti eseguiti.

Foglio 63

Particella 1076 subalterno 23

Cat. A/3

Classe 1

Consistenza 4 vani

Superficie Catastale 54mq, totale escluso aree scoperte 54mq



Cat. Rendita € 258,23

Proprietà Sigg. ½ di piena proprietà e ½ di piena proprietà ed insieme
per l'intero.

QUESITO 3

3) 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 3

La descrizione del bene risulta corretta nell'atto di pignoramento.

La lettura congiunta di tutti i documenti disponibili, unitamente alla verifica delle planimetrie catastali e di quelle contenute nelle pratiche edilizie, oltre al sopralluogo effettuato, fanno individuare in maniera univoca dell'immobile consentendone la precisa individuazione.

QUESITO 4

4) 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);

RISPOSTA 4

La consistenza immobiliare del bene oggetto di pignoramento è correttamente identificata all'Agenzia delle Entrate di Prato – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi catastali.

In seguito al sopralluogo eseguito in data 08/09/2023 lo stato dei luoghi dell'immobile risulta lievemente difforme sia alla planimetria catastale che all'ultimo atto licenziato.



Le difformità consistono in:

1-posizione slittata delle finestre del bagno e del vano 1;

2-altezza inferiore a quella riportata negli atti licenziati e nel catasto;

Tali difformità comunque non influiscono né sulla rendita catastale né sulla sua consistenza immobiliare.

QUESITO 5

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA 5

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile è perfettamente compatibile con la destinazione del Regolamento Urbanistico (**All.8-StrumentiUrb.lotto**)

TR.3 Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive: aggregazione di fabbricati, ad isolati aperti e blocchi formatisi in periodi differenti, con geometrie e forme diversificate.

Interventi consentiti sugli immobili principali:

- MO Manutenzione Ordinaria
 - MS Manutenzione Straordinaria
 - RRC Restauro e Risanamento Conservativo
 - RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
 - DSR Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio interne all'isolato
 - RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se"
 - RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva a parità di "Se"
 - SE Sostituzione edilizia, a parità di "Se" esistente
-

QUESITO 6

6) 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 6

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Prato è risultato che il bene immobile, oggetto della presente, è stato edificato in forza e conformità dei seguenti atti amministrativi **(All.9-Conf.)**:

1. Istanza Edilizia N. 3149 del 06/02/1961. Licenza edilizia N. 458/1961. Costruzione di un edificio industriale con annesse abitazioni. **(All.9.1-Conf.)**
2. Variante alla Licenza Edilizia 17542 del 10/08/1962 Busta ST-1131-1962 rilasciata il 22/03/1963. **(All.9.2-Conf.)**
3. Richiesta sanatoria art. 31 Legge 47/85 Prot. 48482 Presentata il 19/12/1985 Busta C85 - 1948-1985. Comunicazione rilascio condono edilizio 1985 Prot. 128921 del 12/11/2013. Realizzazione di ampliamento in immobili residenziali. **(All.9.3-Conf.)**
4. DIAE Prot. 29510 Busta del 15/05/2002 PE-1319-2002. Piccolo spostamento di tramezzi e realizzazione muretto basso. **(All.9.4-Conf.)**

Non è presente dichiarazione di agibilità.

Durante sopralluogo all'immobile, sono state rilevate difformità rispetto allo stato catastale ed all'ultima istanza edilizia, in particolare:

- 1-posizione slittata delle finestre del bagno e del vano 1;
- 2-altezza inferiore a quella riportata negli atti licenziati e nel catasto;

Tali difformità, successivamente a colloquio con istruttore Tecnico del Comune di Prato in data 20 Settembre 2023 ore 9.00, risultano essere SANABILI.

Per il ripristino della legittimità dello stato dei luoghi occorre presentare un ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA con pagamento di una oblazione di € 1.000,00 e diritti tecnici di presentazione € 70,00.

Il tutto per un costo complessivo di € 3.500,00 comprensivo di spese tecniche.

QUESITO 7



7) 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; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

RISPOSTA 7

L'immobile è un appartamento e non può essere venduto in più lotti.

QUESITO 8

8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia 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; l'Esperto dovrà 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;

RISPOSTA 8

Il bene è di proprietà per intero degli esecutati ed essendo un appartamento con unico ingresso posto al piano seminterrato di un condominio non è divisibile in natura

QUESITO 9

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provveda altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c. Acquisire altresì 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;

RISPOSTA 9

L'unità immobiliare è occupata e risulta essere residenza principale dall'esecutato [redacted] **(All.10-Cert.sto.res)**

Come da Certificato storico di residenza l'esecutato [redacted] risulta irreperibile **(All.10-Cert.sto.res)**

L'immobile è privo di contratti di locazione.

Attualmente l'immobile risulta occupato senza titolo dal sig. [redacted], presente durante il sopralluogo **(All.13-verbaleisveg)**.

QUESITO 10

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

RISPOSTA 10

L'immobile non è occupato da coniuge separato o ex coniuge.

QUESITO 11

11) 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 e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- **le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);**
- **gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;**
- **gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).**

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- **le iscrizioni;**
- **i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;**
- **le difformità urbanistico-catastali.**



RISPOSTA 11

a) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Sul bene pignorato non ci sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

b) Domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso)

Dal fascicolo allegato non risultano cause in corso

c) Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Sui beni pignorati non ci sono atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

d) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.)

Sul bene pignorato non ci sono altri pesi o limitazioni d'uso

e) Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Costi per la cancellazione delle iscrizioni

- 1) iscrizione n. 2 del Registro Particolare e n. 9 del Registro Generale del giorno 02/01/2003, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per la somma complessiva di €. 139.500,00. La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, **per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00**
- 2) iscrizione n. 2939 del Registro Particolare e n. 14870 del Registro Generale del giorno 09/12/2022, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per la somma complessiva di €. 139.500,00. La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, **per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00.**

Costi per la cancellazione pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

1. Trascrizione n.2866 del Registro Particolare e n. 4034 del Registro Generale del giorno 07/04/2023 Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili rep. 462 del 27/03/2023. La cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria di €. 35,00 ed all'imposta



di bollo di € 59,00 all'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990)
di € 200,00. Per un totale di 294,00 € (duecentonovantaquattro/00 euro)

Il tutto per un costo complessivo di € 364,00 (trecentosassantaquattro/00)

f) Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: difformità urbanistico-catastali

I costi per regolarizzare le difformità urbanistiche sono stimate in € 3.500,00 (tremilacinquecento/00) comprensivi di spese tecniche.

QUESITO 12

12) 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, in particolare, indicando altresì, l'informazione 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 (il cui importo dovrà essere segnalato ma non detratto dal valore del bene), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

RISPOSTA 12

Il fabbricato condominiale di cui l'immobile della presente relazione fa parte è denominato "Condominio Rossellino 26" e risulta essere amministrato da "E.D.C. di S. Magni e G. Menicacci sas" situato in Prato, Via Fabbroni 11 Prato, tel 0574/571921 mail info@studioedc.net.

Come da Bilancio Condominiale le spese condominiali per il 2023 sono di tre rate da € 41,56 (quarantuno/56) (All.11-SpeseCondom).

Alla data del 21/07/2023, risulta un debito condominiale da parte degli esecutati di:

1. **Spese Condominiali € 1.124,48** (millecentoventiquattro/48) (All.11.2-SpeseCondom)
2. **Lavori extra € 681,12** (seicentoottantuno/12) (All.11.3-SpeseCondom)

Il tutto per un totale di € 1805,60 (milleottocentocinque/60);



QUESITO 13

13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e 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); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

RISPOSTA 13

Il criterio di stima che verrà adottato, sarà quello della ricerca del "più probabile valore di mercato" del bene in oggetto, calcolato attraverso il metodo comparativo con lo scopo di individuare il valore venale dell'immobile e dei terreni tenuto conto:

- della ubicazione
- della tipologia
- della consistenza e dimensione
- della vetustà
- dello stato di conservazione
- delle finiture e impianti
- della disponibilità o meno del bene da parte della procedura
- della conformità urbanistica
- della procedura di vendita

La stima sintetica o comparativa, avrà come riferimento i valori medi di mercato realizzati, in libere contrattazioni commerciali, per beni simili (caratteristiche e ubicazione) all'immobile e ai terreni in oggetto.

Il valore venale sarà determinato dall'applicazione del prezzo unitario medio alla superficie convenzionale lorda complessiva del bene.



Per gli immobili la determinazione della superficie convenzionale verrà calcolata applicando alle superfici lorde dei singoli ambienti o piani, un coefficiente di riferimento in relazione alla destinazione dei vani stessi.

Calcolo Superficie convenzionale

Abitazione mq 51,00

TOT. mq 51,00

Valore medio al mq ricavato da contrattazioni di beni simili è di € 1.300,00

A puro scopo di riscontro è stata consultata anche la Tabella 2° semestre 2022 della Banca dati dell'OMI, Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, **(All.12-TabellaOMI)**, per i quali i valori di beni assimilabili al bene in oggetto, oscillano tra € 1.300 e 1.700

Considerando le caratteristiche del bene descritto, lo stato pessimo di conservazione ma l'appetibilità commerciale del bene si ritiene di assegnare al bene il Prezzo unitario al mq medio = 1.300,00 €

Stima del bene 51,00 mq x 1.300,00 € = 66.300 €

La sottoscritta CTU tenuto conto dello scopo della presente relazione, ritiene opportuno apportare delle modifiche alla suddetta stima:

1. Spese da sostenere per regolarizzazione urbanistica € 3.500,00;
2. Spese debito condominiale € 1.805,60;

La sottoscritta CTU quindi ritiene che il più probabile valore dell'immobile risulti essere:

€ 66.000,00 -(3500+1805,60)= € 60.994,40

TOTALE LOTTO 1 arrotondato 61.000,00 euro

QUESITO 21

provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella sua relazione;

RISPOSTA 21

Dopo gli accertamenti e le verifiche del caso, non è stata verificata l'esistenza dell'A.P.E.

La sottoscritta esperto, arch. Lulghennet Teklè, si impegna al rispetto dei sotto elencati punti



QUESITI

14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sino al completamento dell'incarico);

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, gli atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultraventennale, certificato storico di residenza dell'esecutato, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, delle iscrizioni e trascrizioni per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, e lo stato occupazionale, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;



21) provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;
22) il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso ovverosia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.

Arch. Lulghennet Teklè



ALLEGATI

All.1–AvvisiRaccomandate

All.2-DocCat

All.3-IspezioneIpotecaria

All.4-Atto_Provenienza_2002

All.5-Atto_Provenienza_1997

All.6-DocFotografica

All.7-Piante

All.8-StrumentiUrb

All.9-Conf

All.10-Cert.sto.res

All.11-SpeseCondom

All.12-TabellaOMI

All.13-verbaleisveg

All.14–Scheda

