

RELAZIONE NRG 113/2023

TRIBUNALE DI PRATO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE: G.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 113/2023
Procedimento di espropriazione forzata promosso da
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobile:
Civile abitazione in Prato (PO) 59100, Via Bologna 413

C.T.U
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - pec:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Consulenza Tecnica d'Ufficio
relazione tecnica
RGE 113-2023

La sottoscritta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a **XXXXXXXX** il **XXXXXXXXXXXX** con studio in **XXXXXX**, via **XXXXXXXXXXXXXX** n. **XXXXXX** in data **05/02/2024** veniva nominata **perito stimatore**, nella procedura di cui all'oggetto ed in data **8/02/2024** comunicava con deposito in pct l'accettazione dell'incarico.

Inizio operazioni peritali e sopralluoghi

Io sottoscritta arch. Paola Bernardi, stabilito in concerto con il Custode, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, l'inizio delle operazioni peritali con sopralluoghi per il giorno: **13 marzo 2024 ore 15:30** inviando comunicazione scritta per raccomandata a/r ai soggetti eseguiti e per pec a tutti i soggetti interessati in data **21/02/2024** (**All.9 - Avvisi raccomandate e verbali di sopralluogo**).

Per la data del sopralluogo, eseguito con il **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, risultava presente l'esecutato **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Ho compiuto inoltre le ricerche necessarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Prato Servizi Catastali, presso l'Ufficio Tecnico del Comune Di **XXXXXXXXXXXXXX**, 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

La sottoscrittaXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX redige la seguente relazione e risponde a tutti i quesiti posti nell'incarico previa verifica della documentazione catastale del certificato delle iscrizioni e trascrizioni e dell'atto di pignoramento; la sottoscritta ha acquisito gli atti di provenienza, le planimetrie catastali e le licenze edilizie, ha svolto tutti gli accertamenti necessari presso l'Agenzia del Territorio di XXXXXXXXXXXX (Conservatoria dei RR.II e Catasto Fabbricati), e all'archivio e all'Ufficio Tecnico del Comune diXXXXXXXXXXXXX.

E' stata acquisita la seguente documentazione:

- Documentazione Catastale, ovvero visure storiche, mappe e planimetrie catastali **(All.1 - Documentazione Catastale), c**
- Ispezione Ipotecaria **(All.3 - Ispezione Ipotecaria)**

ISCRIZIONI

a-iscrizione n. XXXX del Registro Particolare e n. XXXXXXXX del Registro Generale del giorno XXXXXXXXXXXX, Atto Notarile pubblico, del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX, del XXXXXXXXXXXXXXXX, repertorio XXXXXXXXXXXXXXXX, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di €. 246.000,00 di cui € 123.000,00 di capitale a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede aXXXXX in XXXXXXXXXXXXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ in regime di separazione dei beni e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX CF. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½, in regime di separazione dei beni ;

TRASCRIZIONI

b-trascrizione n.XXXX del Registro Particolare e n. XXXX del Registro Generale del giorno XXXXX Atto amministrativo del XXXXX rep. XXXXX, atto per causa di morte, certificato di denuncia di successione testamentaria di XXXXXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto aXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX a favore di:



- XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXX CF - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{3}$ per l'Unità negoziale n.1 e quota di $\frac{1}{6}$ per l'Unità negoziale n.2.
- MAGLIANO ANGELO nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{3}$ per l'Unità negoziale n.1 e quota di $\frac{1}{6}$ per l'Unità negoziale n.2.
- XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{3}$ per l'Unità negoziale n.1 e quota di $\frac{1}{6}$ per l'Unità negoziale n.2.

Unità negoziale n.1, fabbricato identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Prato, catasto fabbricati Foglio di mappa 15, particella 217 sub 2 (immobile oggetto dell'esecuzione).

Unità negoziale n.2., fabbricati identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Prato, catasto fabbricati Foglio di mappa 15, particelle 215 sub 500 e 501. (Non oggetto della presente esecuzione immobiliare).

c-trascrizione n.XXXX del Registro Particolare e n. XXXX del Registro Generale del giorno XXXXX Atto notarile pubblico Notaio XXXXXXXX del XXXXXXXX rep. XXXXXXXX, atto di compravendita a favore di XXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX CF. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$, in regime di separazione dei beni contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXX CF - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{3}$, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXX CF XXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{3}$, e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{3}$ (allegato 4 nota informatica); catasto fabbricati Foglio di mappa 15, particella 217 sub 2.

d-trascrizione n.XXXX del Registro Particolare e n. XXXX del Registro Generale del giorno XXXXX Atto notarile pubblico Notaio XXXXXXXXXXXX del XXXXX rep. XXXXXXX accettazione di tacita eredità a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX CF - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{3}$, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{3}$, e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{3}$, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CFXXXXXXXXXXXXX e deceduto a XXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, per l'unità immobiliare registrata al catasto fabbricati Foglio di mappa 15, particella 217 sub 2;



e-trascrizione n.XXXX del Registro Particolare e n. XXXX del Registro Generale del giorno XXXXXXXX Atto giudiziario del XXXXXX n. repertorio XXXX, Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili emesso da ufficiale giudiziario a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ in regime di separazione dei beni e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXX CF. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½, in regime di separazione dei beni, per l'unità immobiliare registrata al catasto fabbricati Foglio di mappa 15, particella 217 sub 2;

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 (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.);

Il giorno 13/03/2024 è stato effettuato sopralluogo con il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, alla presenza dell'esecutato XXXXXXXXXXXX.

Descrizione dell'immobile (All.8 - Documentazione Fotografica)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, posto in via Bologna, 413 Prato (PO) 59100, è un terratetto ad uso civile abitazione in mediocre stato di conservazione disposto su tre piani fuori terra, accessibile direttamente dalla Via Bologna. L'immobile è composto da piano terra con soggiorno, cucina, disimpegno, piccolo servizio igienico ricavato nel sottoscala e ripostiglio; piano primo con due camere; piano secondo con camera, disimpegno, bagno, terrazzo. I piani sono collegati tra loro tramite scala interna rivestita in marmo chiaro. L'accesso al lastrico solare avviene tramite scala in ferro accessibile dalla terrazza del secondo piano.

Le principali caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:



L'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive. Esternamente l'edificio è realizzato in intonaco tinteggiato con colore chiaro..

Gli infissi sono in legno, oscurati con avvolgibile, le porte interne in legno laccato colore chiaro. La pavimentazione interna è in ceramica 30x30 di colore chiaro, il bagno del piano terra ha pavimento e rivestimento in ceramica 20x20, il rivestimento è a tutta altezza, il bagno del piano secondo ha il pavimento e rivestimento in ceramica 20x20 il rivestimento ha un'altezza di m 1,00 ca.e nel lato doccia è a tutta altezza.

Consistenza e destinazione

Segue tabella con indicazione dei locali e della loro superficie utile, come da rilievo (All. 7 - Rilievo)

Piano terra

Soggiorno mq 13,03

Servizio wc mq 1,50

Disimpegno mq 2,05

Cucina mq 8,35

Ripostiglio mq 1,15

Piano Primo

Camera 1 mq 12,00

Camera 2 mq 9,47

Disimpegno mq 2,05

Piano secondo

Camera 3 mq 10,00

Disimpegno mq 6,55

Bagno mq 3,98

Terrazzo mq 7,10

Accertamento impianti

Impianto idro-termo-sanitario: L'immobile è dotato di impianto termico con caldaia posizionata al piano secondo, zona disimpegno, con canna fumaria che esce esternamente a parete, vedi all. 1, foto 11. 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 e all'impianto.

Impianto elettrico: L'Unità abitativa è dotata di impianto elettrico. Non è stato fornito e/o recuperato in loco alcun tipo di certificazione e/o manutenzione in merito all'impianto.



Ubicazione e caratteristiche delle zone confinanti

Il bene oggetto di stima risulta ubicato direttamente sulla via Bologna, nella zona di Coiano, l'immobile è stato costruito precedentemente al 1967. Il contesto urbano in cui si trova risulta essere una zona di Prato, costituita da immobili con destinazione mista tra residenziale e commerciale, pertanto la zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi; agevolmente collegata sia al centro storico che alle principali arterie di scorrimento cittadine, (Viale F.lli Cervi, Viale Galilei) che a città e province limitrofe..

Riferimenti catastali (All.1 - Documenti Catastali)

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

Foglio 15

Particella 217 subalterno 2

Cat. A/3

Classe 3

Consistenza 7 vani

Superficie Catastale 126 mq, totale escluso aree scoperte 117 mq

Cat. Rendita € 632,66

Confini:XXXXXXXX; XXXXXXXXXXX; via Bologna S.s.a.

Proprietà Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni e XXXXXXXXXXXXXXXX ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni 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

L'immobile risulta accatastato correttamente; si fanno presente le seguenti precisazioni: nella planimetria catastale al piano terra non è riportata l'attuale destinazione del sottoscala (bagno wc); al piano secondo è stata lasciata la precedente destinazione a veranda al posto del terrazzo attuale, e la scala di accesso al lastrico solare non è stata riportata correttamente.

Tali lievi difformità interne non variano il numero dei vani e quindi né la consistenza catastale né la rendita.

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.5 - Piano Operativo Strumenti Urbanistici**)

UTOE 5 - Disciplina dei suoli Urbano - Zone Omogenee B - Paesaggi Urbani TSL.3



TSL.3 Tessuto urbano a prevalente funzione residenziale.

Interventi consentiti sugli immobili principali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa

L'Immobile rientra nella Tavola dei Beni Culturali e Paesaggistici presenti sull'area come:
Beni Paesaggistici tutelati ai sensi della parte III, titolo I, art.143 del Dlgs 42/2004, e art.33 della L:R del 3/01/2005 n.1

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 data antecedente al 1 settembre 1967 e precisamente con Licenza Edilizia P.G. 1315 del 17/01/1966 B. St-28-1966 e rilasciata dal Comune di Prato in data 15/03/1966, con



successiva Variante in Corso d'Opera P.G. 4455 del 14/02/1967 B, St-153/1967 con esito negativo (**All.6 - Pratiche Edilizie**). Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

1. Richiesta di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 (Condominio Edilizio), PG 40709 del 09/11/85 B. C85-637-1985 per modifiche interne ed esterne ai vari piani, con esclusione veranda oggetto di diniego N.100442-2011 del 19/08/2011. Rilasciato dal Comune di Prato il 27/09/2011 PG 112981 e ritirato in data 05/10/2011.
2. Deposito dichiarazione di conformità impianto PG 51200 del 21/04/2011 B. Conf-672-2011 per sostituzione generatore di calore.
3. Deposito attestato di certificazione energetica PG 126567 del 13/10/2010 B. ACE-682-2010 (attestato non più in corso di validità).

In seguito a sopralluogo effettuato in data 13/03/2024 (vedi verbale di sopralluogo All.9) lo stato dei luoghi dell'immobile risulta lievemente difforme sia alla planimetria catastale che all'ultimo atto licenziato.

Le difformità riscontrate sono:

1. nella planimetria catastale al piano terra non è riportata l'attuale destinazione del sottoscala (bagno wc) (All.8 - foto 3)
2. al piano secondo è stata lasciata la precedente destinazione a veranda al posto del terrazzo attuale e la scala di accesso al lastrico solare non è stata riportata correttamente (All.8 - foto 13 -14).

In seguito a colloquio con istruttore tecnico del Comune di Prato, per il ripristino della legittimità dello stato dei luoghi si deve produrre:

1. Presentazione di Attestazione di conformità in sanatoria (art.145 LR 65/2014 , art.19 19-bis, l.241/90 - artt. 5, 6 e 7, d.P.R.n. 160/2010) con pagamento di oblazione di € 1000,00 oltre a € 70,00 di diritti tecnici.
2. Presentazione di Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 c.4 e 5 del Dlgs 42/2004, con pagamento di sanzione di € 807,05 oltre a €16,00 di bollo e € 120,00 di diritti di segreteria.

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'unica unità immobiliare, con tipologia terratetto, non divisibile 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 degli esecutati, Sigg. XXXXXXXXXXXX per la quota di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni e XXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni ed insieme per l'intero ed essendo una unità immobiliare, con tipologia terratetto, non è divisibile.

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

Alla data del sopralluogo, 13/03/2024, (vedi verbale di sopralluogo All. 9), l'immobile risulta occupato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX (p.soggiorno N.XXXXXXXXXX) la quale dichiara di vivere con la propria famiglia con contratto di comodato non registrato, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e residente a XXXXXXXXXXXX in Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX riconosciuto tramite permesso di soggiorno N. XXXXXXXXXXXXXXXX (vedi All. 4). Tale contratto di comodato risulta non opponibile alla procedura esecutiva.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, l'immobile alla data del 27/02/2024 (All.4), risulta locato al sig. XXXXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, residente a XXXXXXXX, in via XXXXXXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXresidente a XXXX in via XXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e residente a XXXXXXXXXXXXXXXX, in via XXXXXXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXX

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di XXXXXXXXXXXX, gli esecutati risultano essere residenti alla data del XXXXXXXXXXXXXXXX in Comune di XXXXXXXX,N (vedi All.2).

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. L'Immobile rientra nella Tavola dei Beni Culturali e Paesaggistici presenti sull'area come:

Beni Paesaggistici tutelati ai sensi della parte III, titolo I, art.143 del Dlgs 42/2004, e art.33 della L:R del 3/01/2005 n.1

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



- a) Iscrizione n. XXXX del Registro Particolare e n. XXXX del Registro Generale del giorno XXXXXXX, Atto Notarile pubblico, del Notaio XXXXXXXXXX, del XXXXXXXXXX, repertorio XXXXXXXXXX ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di €. 246.000,00 di cui € 123.000,00 di capitale. 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

- e) Trascrizione n.XXXXX del Registro Particolare e n. XXXX del Registro Generale del giorno XXXXX Atto giudiziario del XXXXX n. repertorio XXXXXX, Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili emesso da ufficiale giudiziario a favore di XXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXX contro gli esecutati.

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 complessivamente € 329,00 (Euro trecentoventinove/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 sono stimati in:

- Presentazione di Attestazione di conformità in sanatoria (art.145 LR 65/2014 , art.19 19-bis, l.241/90 - artt. 5, 6 e 7, d.P.R.n. 160/2010) con pagamento di oblazione di € 1000,00 oltre a € 70,00 di diritti tecnici; oltre spese tecniche professionali stimate in € 2000,00 comprensivi di oneri previdenziali ed IVA, il tutto per un totale di **€ 3070,00** (Euro tremilasettanta/00).
- Presentazione di Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 c.4 e 5 del Dlgs 42/2004, con pagamento di sanzione di € 807,05 oltre a €16,00 di bollo e € 120,00 di diritti di segreteria; oltre spese tecniche professionali stimate in € 2500,00 comprensivi di oneri previdenziali ed IVA, il tutto per un totale di **€ 3443,05** (Euro tremilaquattrocentoquarantatre/05).



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 è di tipologia a terratetto e non fa parte di nessun condominio.

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 106,65 pari a 100% = mq 106,65

Terrazzo mq 7,76 pari a 30% = mq 2,33

Terrazzo/Lastrico solare mq 34,40 pari a 30% fino a mq 25,00 e 10% per l’eccedente =
mq 8,44

Totale Superficie Convenzionale mq 117,42

Valore medio al mq ricavato da contrattazioni di beni simili è di € 1700,00/1900,00 al mq.

A puro scopo di riscontro è stata consultata anche la Tabella 2° semestre 2023 della banca dati dell’OMI, Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, (All.10 - Tabella OMI), per i quali i valori di beni assimilabili al bene in oggetto, oscillano tra € 1.500,00 e € 1.950,00.



Considerando le caratteristiche del bene descritto, dello stato dei luoghi, considerato l'aspetto architettonico e costruttivo dell'immobile, lo stato di conservazione, manutenzione d'uso, la vetustà. le condizione d'igiene, la qualità dei materiali di finitura, la funzionalità e tutti gli adeguamenti necessari agli impianti, le condizioni di abitabilità, le pertinenze, lo stato di legittimità urbanistico ed edilizio e dello scopo della presente perizia, si ritiene di assegnare al bene il prezzo unitario medio al mq = € 1 650,00 (Euro milleseicentocinquanta/00)

Stima del bene mq 117,42 x €1 650,00 = **€ 193 119,30**

(Euro centonovantatremilacentodiciannove/30)

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

- Spese da sostenere per presentazione di pratiche edilizie (vedi pag.14 risposta quesito 11.f) € 6 513,05.

La sottoscritta CTU, ritiene quindi che il più probabile valore dell'immobile risulti essere € 186 606,25.

TOTALE arrotondato €187 000,00 (Euro centoottantasettemila/00)

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, risulta depositato l'attestato di certificazione energetica **ACE** PG 126567 del 13/10/2010 B. ACE-682-2010 (**attestato non più in corso di validità**).

La sottoscritta, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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 precedenti 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 il 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.



ALLEGATI

All.1 - Documentazione catastale

All.2 - Certificato di residenza, stato di famiglia ed estratto di matrimonio

All.3 - Ispezione Ipotecaria

All.4 - Contratto di compravendita, locazione, di comodato

All.5 - Piano Operativo - Strumenti Urbanistici

All.6 - Pratiche Edilizie

All.7 - Rilevo piante

All.8 - Documentazione Fotografica

All.9 - Avvisi, raccomandate e verbale di sopralluogo

All.10 - Tabella OMI

