

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura di esecuzione immobiliare n.176/2011

contro:

Sig.ri XXXXXXXX e

XXXXXXXXXX

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro

Ud. 10 07 2012

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Maria Iannone

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA

Prato 15 maggio 2012

Indice generale

PREMESSA.....	3
SVOLGIMENTO DELL' INCARICO.....	6
1° QUESITO	6
Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile	6
Elenco delle trascrizioni di pignoramenti	7
2° QUESITO	9
Tipologia immobili:	10
Dati catastali e confini:.....	10
Ubicazione e caratteristiche della zona:.....	11
Dati catastali e confini:.....	13
3° QUESITO	14
4° QUESITO.....	14
5° QUESITO	15
6° QUESITO.....	16
7° QUESITO - 8° QUESITO	18
9° QUESITO	18
10° QUESITO	19
11° QUESITO	19
12° QUESITO	20
13° QUESITO	21
Valore dell'immobile.....	22
CONCLUSIONI	23
ALLEGATI:.....	24
1) planimetria di rilievo;.....	24
2) visure catastali per attualità;.....	24
3) planimetrie catastali;	24
4) servizio fotografico;.....	24
5) copia della licenza di costruzione ed atti di sanatoria (ove esistenti);.....	24
6) visura conservatoria Registri;.....	24
7) atto di provenienza;.....	24
8) notifica sopralluogo;.....	24
9) certificazione energetica.....	24
10) attestazioni di consegna perizia ai creditori e debitori.....	24
11) osservazioni delle parti alla Relazione di Stima.....	24

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Sandra Fimiani con studio a Prato, via Luigi Muzzi n.19 in data **15 febbraio 2012** ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; 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 depositati, 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; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, all'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.);
- 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 o 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;
- 4) procedere, ove necessario, ad 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, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di euro 220);
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 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;
- 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;

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;

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.1 91; 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, chiedendo al giudice la nomina di un custode incaricato di riscuotere i canoni di locazione (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sono al completamento dell'incarico);

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

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 e 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.

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

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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 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 quarantacinque 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;
- 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;
- 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, preferibilmente mediante gli strumenti informatici del processo civile telematico, ovvero, secondo i mezzi ordinari, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word, 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;
- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni ed esterni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
- 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, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione o al custode, ove nominato, ogni ostacolo all'accesso;
- provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO**1° QUESITO**

(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 depositati, 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; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti));

In riferimento alla Procedura esecutiva 176/2011 del Tribunale di Prato a carico dei Sig.ri XXXXXXXXXX (nato a Prato il 22/11/1959 c.f. XXXXXXXX) e XXXXXXXX (nata a Prato il 12/08/1960 c.f. XXXXXXXXXXXXX) per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà dell'immobile:

- abitazione di tipo civile (A2) in Prato, Via Lorenzo Ciulli n.103, in Catasto Fg 34, Part.204, Sub 502;

il sottoscritto CTU in primo luogo ha proceduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali redatto dal Notaio Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) del 27/07/2011), effettuando inoltre una visura presso la Conservatoria dei Registri della Provincia di Prato in data 19/04/2012 da cui risulta il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio in esame:

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile

- tipo: **Ipoteca Volontaria** nascente da atto di mutuo Not. Nardone Francesco
iscritta in data: **13 aprile 1999**
su istanza di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede in Roma
al numero particolare: **937**
a garanzia di un credito di: lire 120.00.000
debitori: sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXX

- **tipo: Ipoteca Volontaria** nascente da atto di mutuo Not. Nardone Francesco
iscritta in data: **28 gennaio 2000**
su istanza di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede in Roma
al numero particolare: **211**
a garanzia di un credito di: lire 100.00.000
debitori: sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX

- **tipo: Ipoteca Volontaria** nascente da atto di mutuo Not. La Gamba Giuseppe

iscritta in data: **5 aprile 2006**
 su istanza di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede in Roma
 al numero particolare: **1571**
 a garanzia di un credito di: euro 85.000,00
 debitori: sig. ri XXXXXXXXX e XXXXXXXXX

- **tipo: Ipoteca Legale** nascente da ruolo esattoriale n.103033/136 del 29/12/2009
 iscritta in data: **30 dicembre 2009**
 su istanza di: **EQUITALIA CERIT S.p.A.** con sede in Firenze
 al numero particolare: **2922**
 a garanzia di un credito di: euro 37.930,42
 debitore: sig. XXXXXXXX

- **tipo: Ipoteca Legale** nascente da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Pistoia
 iscritta in data: **31 marzo 2011**
 su istanza di: **BANCA DI PISTOIA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con
 sede in Pistoia
 al numero particolare: **720**
 a garanzia di un credito di: euro 11.388,21
 debitori: sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX

Elenco delle trascrizioni di pignoramenti

Trascrizione di pignoramento:
 iscritta in data: **8 luglio 2011**
 su istanza di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede in Roma
 al numero particolare: **4743**
 debitori: sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX

Provenienza ai Sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX : Il bene è un abitazione terra-tetto di tipo civile (A2) in Prato, località Narnali, Via Lorenzo Ciulli n.103, identificato Catastalmente dal **Fg 34, part.204, sub 502**, già indicato in Catasto dal Fg.34 part.204 sub. A, ex scheda n.217591/1986, ed è pervenuta agli esecutati Sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX ciascuno per la quota di ½ della piena proprietà con :

- **atto di compravendita** autenticato nella firma del Notaio Riccardo Sordi in data 30 novembre 1987 n. rep. 9189 e trascritto a Prato il 29 dicembre 1987 al n. 9511 contro i Sig.ri _____
 (23/07/1923), _____ (15/08/1925), _____ (14/02/1907),
 _____, _____ (20/09/1922), _____ (28/12/1948),
 _____ (06/09/1952), _____ (02/02/1953), _____ (03/02/1910) ,
 _____ (15/03/1947), _____ , _____
 (09/09/1951) (All: 7 – Atto di provenienza).

In ordine al **regime patrimoniale**: dall'atto di acquisto a favore dei Sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXX risulta gli stessi, al momento dell'acquisto, erano coniugati fra di loro in regime di comunione legale.

2° QUESITO

(descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, all'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.);

In data 9 marzo 2012 alle ore 9.00, previa notifica inviata a mezzo raccomandata R.A. in data 24 febbraio 2012 (All.8), si è effettuato l'accesso all'immobile alla presenza del geom. dell'ISVEG.

Durante il sopralluogo si è proceduto al rilievo metrico ed alle riprese fotografiche.

L'immobile, oggetto del pignoramento, è una casa di civile abitazione a terra-tetto su tre piani fuori terra con ingresso esclusivo e resede con tettoia a comune con i sub 504 e 505

- Comune: **PRATO**
- Località: **NARNALI**
- Via: **Lorenzo Ciulli n.103**
- Piano: **terreno, primo e secondo**

così composto:

- L'immobile è un appartamento per civile abitazione terra-tetto, all'interno di un complesso costituito da due unità immobiliari con destinazione a civile abitazione, su tre piani fuori terra con ingresso indipendente e resede esclusivo ed è costituito al piano terreno da ingresso con zona pranzo rialzata, soggiorno, studio, cucina con ripostiglio, bagno e lavanderia esterna; al primo piano da tre camere, di cui una con guardaroba, due bagni e due terrazze a livello di cui una con loggia; al secondo da una mansarda.

Vi è annesso un resede ed una tettoia a comune con la proprietà confinante.

- il tutto per una superficie commerciale di **mq. 299,00** così calcolati:
 - abitazione mq. 256,05 pari a 1 = mq. 256,05;
 - mansarda mq. 37,05 pari a 1/2 = mq. 18,52;
 - lavanderia mq. 4,85 pari a 1/4 = mq. 1,21;
 - loggiati mq. 44,23 pari ad 1/5 = mq. 14,74;
 - terrazze mq. 3,00 pari ad 1/10 = mq. 0,30;
 - resede mq. 90,00 pari ad 1/10 = mq. 9,00;

Tipologia immobili:

L'immobile è del tipo terra-tetto su tre piani fuori terra e fa parte di un complesso immobiliare costituito da due unità immobiliari con destinazione a civile abitazione, con piccola corte interna delimitata da fabbricati su tre lati (All.4-Foto n.5), posto in un resede privato a comune (All.4-Foto n.2-4) con accesso da via Lorenzo Ciulli n.103 in località Narnali nel Comune di Prato. Sul lato nord del resede, in aderenza all'altra unità immobiliare vi è una tettoia a comune che attualmente risulta chiusa da un infisso metallico (All.4-Foto n.25).

L'edificio deriva dalla ristrutturazione con ampliamento volumetrico di tre unità originarie in muratura mista portante di cui due destinate a civile abitazione ed una a magazzino. Gli interventi edilizi realizzati negli anni 1990-2000 sono consistiti nella realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni, in un aumento volumetrico per la realizzazione della mansarda, di terrazze e loggiati esterni.

All'area esterna privata a comune si accede tramite un cancello carrabile e un cancelletto pedonale posti sulla via Ciulli (All.4-Foto n.1). L'immobile oggetto di perizia è collocato sul lato sud-ovest del complesso immobiliare (All.4-Fig.1) e vi si accede tramite un portoncino in legno posto sulla facciata nord o dal loggiato su cui si apre una porta-finestra sul lato sud-ovest (All.4-Foto n.2). Dal vano di ingresso con zona giorno rialzata (All.4-Foto n.7-10) si accede all'ampio soggiorno (All.4-Foto n.9), alla cucina dotata di ripostiglio (All.4-Foto n.11-12) che si affaccia sulla corte esterna dove è collocata la piccola lavanderia (All.4-Foto n.5-6), e al vano scala sul quale si affacciano lo studio ed il bagno (All.4-Foto n.8-13-14).

Le scale conducono al primo piano in un ampio disimpegno (All.4-Foto n.15) dal quale si accede alla camera da letto matrimoniale con guardaroba (All.4-Foto n.18-19), alle altre due camere da letto (All.4-Foto n.7-10), di cui una con terrazza a livello (All.4-Foto n.23), ai due bagni (All.4-Foto n.16-17) e alla terrazza a livello con loggia (All.4-Foto n.22).

La scala prosegue al secondo piano dove è collocata una mansarda con doppio affaccio sul resede esterno (All.4-Foto n.24). Sul disimpegno della mansarda si apre uno sportello dal quale si accede alla soffitta non praticabile in cui è collocata la caldaia.

Gli infissi esterni, dotati di persiane alla fiorentina, sono in legno colore naturale e dotati di doppi vetri. Gli infissi interni sono in legno massello del tipo all'inglese colore naturale.

Le pavimentazioni interne sono in grès comprese quelle della scala interna con corrimano in ferro.

Le pavimentazioni esterne dei marciapiedi perimetrali all'edificio, dell'area di resede esclusivo, delle terrazze e dei loggiati sono in cotto per esterni del tipo Impruneta.

La cucina e i bagni presentano rivestimento in piastrelle di ceramica.

L'altezza dei locali interni è di circa m 2,80, ad eccezione della mansarda con altezza media di 2.60

L'area esterna di resede a comune si presenta, nella parte adiacente al fabbricato, ricoperta da ghiaino.

Nell'area perimetrale sono collocate alcune piccole costruzioni in legno per deposito attrezzi

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e la caldaia è collocata nel sottotetto non praticabile ed è accessibile dal pianerottolo delle scale posto al secondo piano.

L'impianto elettrico è sotto traccia.

Le condizioni di conservazione dell'immobile sono buone.

Ubicazione e caratteristiche della zona:

La frazione di Narnali è un'area periferica posta a nord-ovest di Prato a circa 6 km dal centro città. La zona è a destinazione mista industriale-residenziale e priva di attività commerciali. La strada presenta attualmente traffico piuttosto ridotto con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed collegata con mezzi pubblici al centro città. Dista circa 9 km dall'ingresso del casello autostradale Prato Ovest sull'Autostrada A11 Firenze-Pisa.

Di seguito si riportano le superfici utili dei singoli locali, lo stato di conservazione, l'esposizione degli stessi ed il **calcolo della consistenza immobiliare** in riferimento al DPR 23 marzo 1998 n.138.

destinazione	Sup. netta	Sup. lorda-commerciale	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	Stato conservazione
Ingresso	15,05				Ovest	Buono
Soggiorno PT	34,40				Sud-ovest	Buono
Pranzo	15,30				Sud-ovest	Buono
Dis-scala	9,30				interno	Buono
Cucina PT	17,70				Sud-est	Buono
Rip.	4,15				Est	Buono
Studio	12,15				Sud-est	Buono
Bagno 1	4,95				interno	Buono
Camera 1 P1	23,80				Sud-ovest	Buono
Guardaroba	9,00				Sud-ovest	Buono
Camera 2 P1	18,25				Sud-est	Buono
Dis2-Dis3	13,10				Nord-ovest	Buono
Camera 3 P1	17,10				Nord-ovest	Buono
Bagno 2 P1	4,75				Sud-est	Buono
Bagno 3 P1	5,85				Sud-est	Buono
TOTALE	204,85	256,05	1,00	256,05		
Mansarda	22,45	37,05	0,50	18,52	Sud-est	Buono
lavanderia	4,85	6,50	0,25	1,62	Nord-ovest	Buono
Portico 1		6,85	0,30	2,05		
Portico 2		8,90	0,30	2,67		
Portico 3		13,33	0,30	3,99		
Terrazza-loggia		15,15	0,30	4,50		
Terrazza 2		3,00	0,10	0,30		
Resede esclusivo		90,00	0,10	9,00		
TOT.SUP. COMM.				299		

Dati catastali e confini:

L'immobile confina con: parti comuni, proprietà Papini/Sanesi, salvo se altri.

E' censito al N.C.E.U. Del Comune di Prato l'immobile è censito al **Fg. 34, part. 204, sub. 502, cat. A/2, classe 5, consistenza 11,5 vani, rendita catastale Euro 1.544,21** (All.2 – Visure catastali).

Detta particella nasce dalla soppressione dell'immobile indicato con scheda n.217591 del 1986, giusta variazione del 3/2/98 n. A00482.1/1998 per ampliamento e ristrutturazione.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione che per quanto riguarda la presenza di un divisorio fra il vano scala e la mansarda al piano secondo.

Le aree a comune destinate a resede e la tettoia anch'essa a comune sono individuate come segue.

Resede e tettoia a comune ai sub 502, 504, 505: Foglio di Mappa 34, Particella 204 sub 503,

Resede comune: Foglio di Mappa 34, Particella 2153, bene comune non censibile;

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

La Certificazione Notarile Sostitutiva del 27 luglio 2011 a firma del Notaio Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME) attestante

- a) i cambi di proprietà nel ventennio;
- b) le iscrizioni;
- c) le trascrizioni.

3° QUESITO

(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 o 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;)

In data 19 aprile 2012 e il sottoscritto CTU ha effettuato una visura ventennale alla Conservatoria dei Registri (ALL:6)

- I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

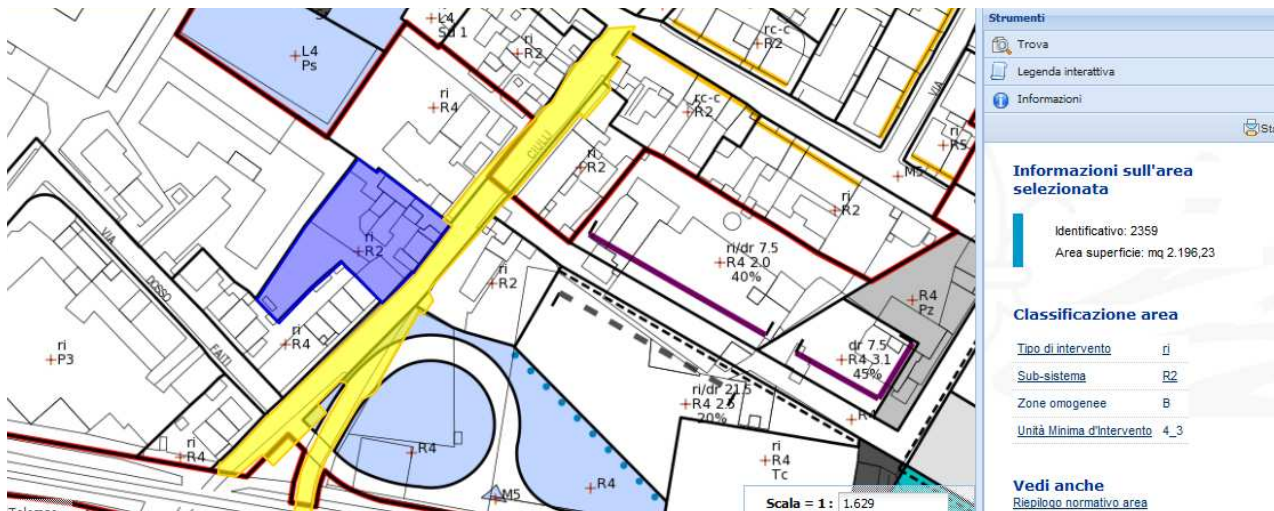
4° QUESITO

(Procedere, ove necessario, ad 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, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di euro 220);

Le planimetrie catastali agli atti sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, fatta eccezione per la piccola difformità relativa alla presenza al piano secondo di un divisorio fra il pianerottolo delle scale e la mansarda, non sostanziale ai fini dell'univoca identificazione dell'immobile pignorato, tanto che non ritengo di dover procedere a variazione catastali di aggiornamento.

5° QUESITO

(Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)



L'immobile in riferimento agli strumenti urbanistici vigenti ricade in area:

- Zona Omogenea B
- Unità minima d'intervento: 4_3 Narnali
- L'edificio ricade nel Sub sistema **R2: "La città antica residenziale"**, ambito territoriale che presenta una particolare connotazione ambientale nella quale sono ospitate determinate funzioni.
- Il tipo di intervento edilizio consentito è **ri: Ristrutturazione** (art.23 "...Gli interventi sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.....In particolare per gli immobili individuati dalla sigla "ri", gli interventi, indipendentemente dalla loro classificazione tipologica, possono comportare quanto indicato alle lettere che seguono,.....d9- le addizioni volumetriche riconducibili alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.79, secondo comma lett. d, della L.R. n. 1/2005, sono eseguibili laddove è prevista la ristrutturazione con ampliamento (sub sistemi R4 ed R5), di cui al successivo art. 24, nei limiti ivi stabiliti.-24 Regolamento Urbanistico) **che esclude nelle aree R2 le addizioni volumetriche.**

6° QUESITO

(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;)

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, si dà atto che l'immobile oggetto di perizia posto in Via Lorenzo Ciulli n.103, località Narnali nel Comune di Prato è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 ed è stato successivamente modificato con:

- in data **1 aprile 1986** veniva inoltrata **Domanda di Condono Edilizio n. prot. 12732** (Busta 25318/1986) (in allegato all'Atto di Provenienza – vedi All.7), ai sensi dell'art 35 della Legge 47/1985, che attualmente non risulta rilasciato ;
- in data **13 aprile 1990** veniva rilasciata la **Concessione edilizia n. 26925** di P.G. (Busta n. 666/88) del 16/05/1988 per ristrutturazione edilizia con aumento di volume ad edificio per civile abitazione e magazzino artigianale (All.5.1);
- in data **26 aprile 1991** veniva rilasciata **Concessione Edilizia di Variante n. 47056** di P.G. (Busta n. 1641/1990) del 15/11/1990 alla Concessione Edilizia n.26925 (Busta n. 666/88) per ristrutturazione edilizia con aumento di volume per realizzazione di una mansarda, di un terrazzo sulla copertura del magazzino ad edificio ed alcune modifiche interne ad edificio per civile abitazione e magazzino artigianale (All.5.2)
- che in data **11 gennaio 1995** veniva rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 28031** di P.G. (Busta n. 306/94) del 21/06/1994, ai sensi dell'art 13 L.47/85, per opere interne, piccole modifiche ai prospetti e apertura di due finestre lucifere sulla parete di confine ad edificio per civile abitazione e magazzino artigianale (All.5.3);
- che in data **31 gennaio 1995** veniva rilasciata **Concessione Edilizia n. 52654** di P.G. (Busta n. 380/94) del 19/07/1994 per i lavori di completamento di edificio per civile abitazione e magazzino artigianale (All.5.4);

A seguito di indagine svolta presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Prato dall'anno 2001 a tutt'oggi **non risulta registrata alcuna attestazione di abitabilità** relativa all'immobile sito in Prato, Via Ciulli n.103

Successivamente all'intervento edilizio del 1987 sono state realizzate le seguenti opere, **in mancanza di autorizzazione/concessione** :

- chiusura tettoia a comune con infisso (All.4-Foto n.25)
- realizzazione disimpegno scala al piano secondo

• **Per il ripristino della legittimità edilizia,**

- non essendo possibile sanare l'attuale chiusura della tettoia a comune, in quanto si configurerebbe come ampliamento edilizio che in zona R2 non è consentito, sarà necessario:

- rimuovere l'attuale infisso di chiusura del portico e smaltire la struttura per un importo complessivo, spettante agli esecutati, di circa **euro 1.500,00**

- per quanto riguarda la difformità relativa alla realizzazione del disimpegno a chiusura del vano scala al piano secondo si dovrà provvedere, a causa della mancata presentazione della comunicazione prevista dall'art.6 "Attività edilizia libera" al comma 2 lett.a del DPR 380/2001:

- al pagamento della sanzione pecuniaria di Euro 258,00 (DPR 380/2001 art. 6 comma 7) e di Euro 30,00 per diritti di segreteria a favore del Comune di Prato oltre alle spese tecniche, per un importo di circa euro 1.500,00, per un importo presunto complessivo di **euro 1.800,00**

• **Pertanto i costi presumibili per il ripristino della legittimità edilizia sono stimabili in circa 3.300,00**

7° QUESITO - 8° QUESITO

(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;)

(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;)

L'immobile è stato pignorato agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà ed è vendibile esclusivamente in unico lotto non essendo divisibile a causa della sua attuale forma e consistenza che impedisce la creazione di due unità autonome, sia per l'assenza di due ingressi indipendenti che la presenza di un unico vano scala.

9° QUESITO

(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.1 91; 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, chiedendo al giudice la nomina di un custode incaricato di riscuotere i canoni di locazione (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sono al completamento dell'incarico;)

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità degli esecutati.

In data 11 maggio 2012 la sottoscritta ha effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Prato un visura preliminare, per verificare l'esistenza sull'immobile oggetto di perizia di eventuali contratti di locazione stipulati dagli esecutati, dalla quale è risultato che non ve ne sono.

10° QUESITO

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

L'immobile risulta occupato da entrambi i debitori esecutati e dalla loro famiglia.

11° QUESITO

(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 e

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.

Dalla consultazione delle mappe informative del territorio comunale allegate al Regolamento Urbanistico si è constatato che l'immobile oggetto di perizia non è soggetto ad alcun vincolo artistico, storico ecc.

Per quanto riguarda i vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita

- tipo: **Ipoteca Volontaria** nascente da atto di mutuo Not. Nardone Francesco
iscritta in data: **13 aprile 1999**
su istanza di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede in Roma
al numero particolare: **937**
a garanzia di un credito di: lire 120.00.000
debitori: sig.ri XXXXXXXXX e XXXXXXXXX

- **tipo: Ipoteca Volontaria** nascente da atto di mutuo Not. Nardone Francesco
iscritta in data: **28 gennaio 2000**
su istanza di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede in Roma
al numero particolare: **211**
a garanzia di un credito di: lire 100.00.000
debitori: sig. XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX

- **tipo: Ipoteca Volontaria** nascente da atto di mutuo Not. La Gamba Giuseppe
iscritta in data: **5 aprile 2006**
su istanza di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede in Romaal numero particolare:
1571
a garanzia di un credito di: euro 85.000,00
debitori: sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

- **tipo: Ipoteca Legale** nascente da ruolo esattoriale n.103033/136 del 29/12/2009
iscritta in data: **30 dicembre 2009**
su istanza di: **EQUITALIA CERIT S.p.A.** con sede in Firenze
al numero particolare: **2922**
a garanzia di un credito di: euro 37.930,42
debitore: sig. XXXXXXXXXXXX

- **tipo: Ipoteca Legale** nascente da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Pistoia
iscritta in data: **31 marzo 2011**
su istanza di: **BANCA DI PISTOIA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con
sede in Pistoia
al numero particolare: **720**
a garanzia di un credito di: euro 11.388,21
debitori: sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

- **Trascrizione di pignoramento:**
iscritta in data: **8 luglio 2011**
su istanza di: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede in Roma
al numero particolare: **4743**
debitori: sig. ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

12° QUESITO

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

Non risulta vi sia un Amministratore di Condominio.

13° QUESITO

(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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

L'immobile è stato valutato **con il metodo detto per comparazione** consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il più frequente nel campione dei prezzi assunto a riferimento di stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine effettuata sia tramite operatori del mercato immobiliare che accedendo ad altre fonti informative indirette (*Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle finanze – Dipartimento del territorio II semestre 2011– Direzione centrale dei servizi Tecnici Erariali, Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP*) e a pubblicazioni su quotidiani locali recenti: **La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo** anche se ci si riferisce alla superficie in metri quadri calcolata ai sensi dell'All.C al Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

Pertanto in considerazione delle precedenti rilevazione sui prezzi di mercato, dell'attuale situazione del mercato immobiliare in cui le compravendite hanno subito una notevole contrazione la sottoscritta CTU ritiene di attribuire i seguenti valori unitari al mq di superficie commerciale:

Valore dell'immobile**LOTTO UNICO**

Descrizione: In Comune di Prato, località Narnali, Via Lorenzo Ciulli n.103 a Prato.

– L'immobile è un appartamento per civile abitazione terra-tetto, all'interno di un complesso costituito da due unità immobiliari, su tre piani fuori terra con ingresso indipendente e resede esclusivo ed è costituito al piano terreno da ingresso con zona pranzo rialzata, soggiorno, studio, cucina con ripostiglio, bagno e lavanderia esterna; al primo piano da tre camere, di cui una con guardaroba, due bagni e due terrazze a livello di cui una con loggia; al secondo da una mansarda. Vi è annesso un resede ed una tettoia a comune con la proprietà confinante.

Superficie commerciale: mq. 299 ,00.

Diritti: piena proprietà degli esecutati per la quota di ½ ciascuno

Dati catastali: Comune di Prato – Catasto dei Fabbricati al **Foglio 34, part. 204, sub. 502**, cat. A/2, classe 5, consistenza 11,5 vani, rendita catastale Euro 1.544,21 (All.2 – Visure catastali).

Confini: parti comuni, proprietà Papini/Sanesi, salvo se altri.

UNICO LOTTO:

Appartamento terra-tetto su tre piani

Valore normale: 299,00 x Euro 1.900,00 = Euro 568.100,00

Decurtazione per spese rimozione infisso provvisorio posto a chiusura,
della tettoia a comune e per regolarizzazione difformità interne

= Euro 3.300,00

TOTALE:

= **Euro 564.800,00**

PREZZO BASE (arrotondato): EURO: € 565.000,00 (euro cinquecentosessantacinquemila/00)

CONCLUSIONI

In data 21 maggio 2021 la sottoscritta CTU ha trasmesso agli esecutati sig.ri XXXXXXXXX e all'avv. Paola Fagiolini (Banca Nazionale del Lavoro) copia del proprio elaborato (All.10) per eventuali note di osservazione. Alla data del 20 giugno 2012 non è pervenuta alcuna nota di osservazione alla relazione peritale.

Ritenendo di aver dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed aver risposto in maniera esauriente al quesito del G.E., augurandosi di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto C.T.U. si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Prato, 27 giugno 2012

Il Consulente Tecnico

arch. Sandra Fimiani

ALLEGATI:

- 1) planimetria di rilievo;
- 2) visure catastali per attualità;
- 3) planimetrie catastali;
- 4) servizio fotografico;
- 5) copia della licenza di costruzione ed atti di sanatoria (ove esistenti);
- 6) visura conservatoria Registri;
- 7) atto di provenienza;
- 8) notifica sopralluogo;
- 9) certificazione energetica.
- 10) attestazioni di consegna perizia ai creditori e debitori
- 11) osservazioni delle parti alla Relazione di Stima