

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 38/2020**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PARTE RICORRENTE (Creditore)**

**CONTROPARTE (Debitore)**

**IMMOBILE**

Appartamento per civile abitazione in Via Filippo Strozzi n.32  
59100 Prato (PO)

**ESPERTO INCARICATO**

**Dott. Arch. Paola Foggia**

Via Giovanni Miniati n.34

59100 PRATO

Tel/Fax 0574 831223

Port. 3480310517

Email [foggiapaola@gmail.com](mailto:foggiapaola@gmail.com)

Pec [paola.foggia@archiworldpec.it](mailto:paola.foggia@archiworldpec.it)



## PREMESSA

La sottoscritta Arch. Paola Foggia, nata a Torre del Greco (NA) il 22/01/1966, (C.F. FGGPLA66A62L259Y), con studio in Prato Via Giovanni Miniati n.34, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Prato con il n.368, in data 23/09/2020 riceveva il conferimento per l'incarico di Perito stimatore (esperto ex art.569 c.p.c.), per nomina da parte del G.E. Stefania Bruno, relativamente alla Procedura Esecutiva R.G. n. 38/2020, promossa da:

\_\_\_\_\_, sede a /  
con \_\_\_\_\_ contro:

in data 24/09/2020 accettava il suddetto incarico inviando in PCT il giuramento di rito.

## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico, ha acquisito ed analizzato la documentazione riportata in atti e ha stabilito, di concerto con il Custode Immobiliare ISVEG di Prato, nominato dal G.E. Dott.ssa Stefania Bruno, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 14.10.20 alle ore 15.30, inviando comunicazione scritta raccomandata (del 26.09.20 – n.15328451334-8) al soggetto esecutato e per PEC al precedente, al custode e al legale dell'esecutato. (allegato n.1 – avvisi e raccomandata).

Per la data del sopralluogo erano presenti il Geom. Trappoloni per ISVEG e l'esecutato Sig.

E' stato visionato l'appartamento controllando lo stato di conservazione e il tipo di finiture; è stato effettuato il rilievo per la successiva restituzione grafica e sono state scattate le fotografie di seguito allegate. (allegato n.2 – documentazione fotografica)

L'Esperto ha compiuto, inoltre, le ricerche necessarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio di Prato e presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Prato, reperendo tutti i dati utili per rispondere ai seguenti quesiti posti dal G.E. .

## QUESITO N.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 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);

## ACCERTAMENTO DELLO STATO IPOTECARIO – ELENCO DEI GRAVAMI

La documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., depositata in atti, è costituita dalla ricerca storico-ipotecaria ultraventennale effettuata dal Dott. Lanza Enrico, Notaio in Prato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, datata del 08/04/2020, da cui risulta che il bene oggetto della presente procedura esecutiva risulta gravato dalle seguenti formalità. (allegato n.3 - certificazione notarile ultraventennale):

1. Trascrizione n. 681 R.P. del 05/02/1993 per Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Prato per esecuzione (a favore di ,

\*\*\*\*\*

2. Iscrizione n. 339 R.P. del 21/02/2018 per Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato Rep. n. 1050 del 06/09/2017, (a favore c  
i);

\*\*\*\*\*



3. Trascrizione n. 1814 R.P. del 12/03/2018 presso Conservatoria RR.II. di Prato per Verbale di Pignoramento Immobili (a favore ( \_\_\_\_\_ ) ;

\*\*\*\*\*

4. Trascrizione n. 1982 R.P. del 03/03/2020 presso Conservatoria RR.II. di Prato per Verbale di Pignoramento Immobili (a favore \_\_\_\_\_ ) ;

## QUESITO N.2

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.);*

## DESCRIZIONE E STATO DEI LUOGHI

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Prato (PO) in Via Filippo Strozzi n.32, interno 3.

L'appartamento è ubicato al piano secondo di un immobile costituito da tre piani fuori terra con soprastante soffitta.

L'appartamento risulta composto da ampio ingresso-soggiorno collegato con una porta ad una ampia camera da letto, corridoio, ripostiglio, camera da pranzo collegata a cucina, un bagno.

Tutti i vani, a meno del ripostiglio, sono dotati di finestra e/o porta-finestra e si affacciano su via Strozzi o sul fronte laterale e sul retro dell'edificio. (*allegato n. 4 – planimetria*)

L'altezza utile dei vani dell'appartamento è di ml 3,00. Nel bagno, per la presenza di uno scalino, l'altezza si riduce a ml 2,88.

L'appartamento risulta in mediocre stato di conservazione.

La pavimentazione è interamente in piastrelle di ceramica di colore chiaro con zoccolino in legno che riprende le cornici delle porte. Nel bagno le piastrelle di ceramica per la pavimentazione sono di colore scuro e quelle del rivestimento sono di colore chiaro come il rivestimento in cucina.

Le restanti pareti dell'unità immobiliare sono intonacate e tinteggiate con colore chiaro ed uniforme.

Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è blindato e rifinito con pannello in laminatura impiallacciata tipo legno.

Gli infissi interni sono in legno douglas con vetro singolo alcuni dei quali si presentano in mediocre stato di conservazione. Le persiane esterne in alluminio elettrocolorato di colore verde a stecca fissa che fungono da sistema di oscuramento grazie alle porzioni apribili e orientabili sono in buono stato di manutenzione tranne quella della cucina originale ancora in legno.

Il servizio igienico presenta apparecchi sanitari in porcellane di fattura standard (bidet, lavabo a colonna, vaso igienico e piatto doccia dotato di cabina doccia con ante scorrevoli in pvc di colore bianco e pannelli in vetro acrilico) e le relative rubinetterie sono in buono stato di conservazione. (*allegato n.2 – documentazione fotografica*).

## DOTAZIONI IMPIANTISTICHE:

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

impianto fognario; impianto gas metano che alimenta i fuochi della cucina e la caldaia autonoma posta nel bagno che produce acqua calda per i sanitari e alimenta il riscaldamento costituito da radiatori in alluminio nelle camere e termo-arredo nel bagno; impianto citofonico; impianto di antenna TV; impianto elettrico con placche ed apparecchi di tipo standard.

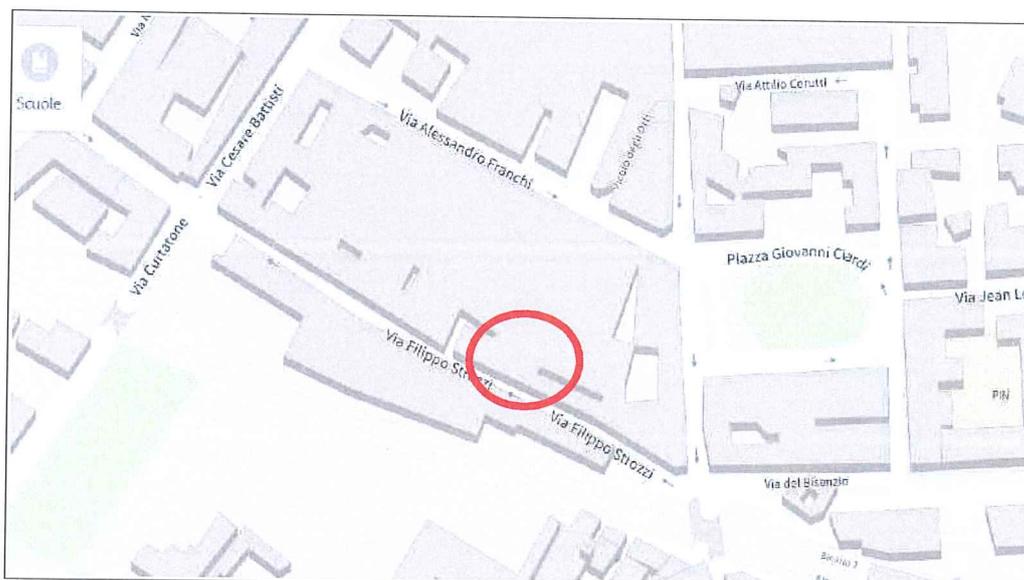
## CONFINI

L'appartamento confina con altro appartamento posto al medesimo piano, via Strozzi e la scala comune.



### UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI:

L'edificio di cui fa parte l'appartamento, è adiacente al centro storico della città di Prato; la zona risulta molto trafficata e a prevalente destinazione residenziale, commerciale e terziario.



Questo tratto di via Filippo Strozzi, a senso unico di marcia, collega la zona di Piazza Ciardi - Mercato Nuovo – Stazione del Serraglio con via Curtatone, via Battisti e via Bologna ed è posta nei pressi del centro storico di Prato.

Nelle vicinanze del bene in oggetto si trovano strutture commerciali di vario genere (negozi, supermercati, farmacia, banche, studi medici, ristoranti), strutture religiose, strutture turistico-ricettive, strutture per tutti i gradi di istruzione, compreso il PIN (Polo Universitario Città di Prato), strutture per lo sport oltre la citata stazione ferroviaria del Serraglio, la piazza dove si tiene il mercato settimanale della città e il Lungo-Bisenzio.

La costruzione dell'immobile condominiale, in muratura portante, di cui fa parte l'appartamento si sviluppa su tre piani fuori terra e risale alla fine degli anni trenta (planimetria catastale presentata il 08/11/1939). Nel corso dei tempi è stata interessata da singoli interventi di manutenzione e, attualmente, l'edificio si presenta in un cattivo stato di conservazione.

Nell'edificio la scala comune, dotata di corrimano, è rivestita in pietra; il ballatoio e l'ingresso al piano terra ha la pavimentazione in parte in ceramica in parte in gres rosso.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore grigio scuro al primo livello e superiormente di colore chiaro; sono presenti solo finestre e una portafinestra senza balconi aggettanti. Il tetto è a due falde inclinate e una porzione della falda rivolta sul retro presenta una zona a terrazzo dove sono dislocate le varie antenne TV collegate ai 4 appartamenti serviti dalla scala condominiale e ai due ricavati al piano terra dotati di ingresso indipendente.

### CONSISTENZA E DESTINAZIONE:

Di seguito è rappresentato il calcolo della superficie utile (al netto delle murature) di tutti i vani e accessori del bene in descrizione e la superficie lorda per determinare la relativa superficie commerciale.

L'appartamento ha una Superficie netta di mq 70,15.

Applicando i coefficienti di omogeneizzazione, complessivamente l'appartamento ha una

**Superficie commerciale di mq 85,83** così calcolata:



Locale	U.M.	Superficie Netta	H ml	Superficie Lorda mq	Coefficiente di Omog.	Superficie commerciale
Soggiorno	mq	19,05	3,00			
Camera	mq	17,45	3,00			
Corridoio	mq	4,35	3,00			
Ripostiglio		4,45	3,00			
Sala Pranzo	mq	13,60	3,00			
Cucina	mq	6,45	3,00			
Bagno	mq	4,80	2,88/2,78			
<b>APPARTAMENTO</b>	mq	<b>70,15</b>		<b>85,83</b>	<b>100,00%</b>	<b>85,83</b>
<b>Totale Superficie Netta</b>	mq	<b>70,15</b>				
<b>Totale Superficie Lorda</b>	mq	<b>85,83</b>				
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO MQ</b>						<b>85,83</b>

#### DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare dell'appartamento è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al FG.36, Part. 342, Sub 5, Cat.A/4, Classe 3, Superficie catastale mq 84, Rendita Euro 271,14. (allegato n. 5 - documentazione catastale aggiornata)

#### **QUESITO N.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;*

#### CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI CON I DATI CHE FIGURANO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati riportati nel pignoramento corrispondono correttamente a quelli risultanti dalla documentazione. Lo stato dei luoghi non era ben rappresentato a livello grafico nella planimetria catastale che è stata aggiornata con denuncia di variazione catastale DOCFA n. PO0000990 del 21/01/2020 all'Agenzia delle Entrate di Prato e ciò ha comportato la variazione della rendita catastale dell'immobile. (allegato n. 5 - documentazione catastale aggiornata)

#### **QUESITO N.4**

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);*

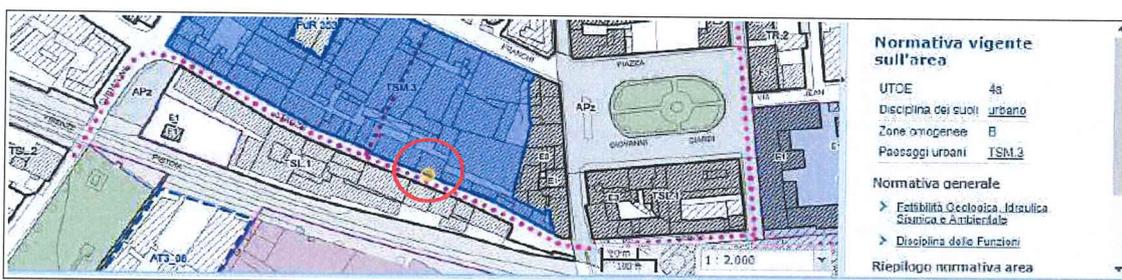
#### ACCATASTAMENTO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo la planimetria catastale del bene non è risultata coerente con lo stato dei luoghi; pertanto, si è reso necessario presentare la denuncia di variazione catastale mediante procedura DOCFA n. PO0000990 del 21/01/2020 all'Agenzia delle Entrate di Prato e ciò ha comportato la variazione della rendita catastale dell'immobile. (allegato n. 5 - documentazione catastale e aggiornamento)



## QUESITO N.5

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



Estratto da P.O. - Disciplina dei suoli e degli insediamenti

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Prato, con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 17.09.2018, ha adottato il Piano Operativo (P.O.), cioè il documento che detta le nuove regole per l'utilizzo del territorio, che è entrato in vigore con l'approvazione definitiva e la sua pubblicazione il 14 Marzo 2019 (Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 14.03.2019).

Nell'elaborato "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", l'immobile ricade in "TSM.3 Tessuti urbani a funzione mista" definito all'Art. 7 e normato dall'Art. 70 delle Norme Tecniche di Attuazione e, quindi, corrisponde con l'uso di destinazione attuale. Infatti, il TSM.3 si presenta come un Tessuto di formazione lineare con presenza di funzioni miste.

Per la Disciplina degli interventi, considerato l'immobile quale edificato di recente costruzione (poiché non storico-storicizzato), sono consentiti:

- MO manutenzione ordinaria;
- MS manutenzione straordinaria;
- RRC restauro e risanamento conservativo;
- RIC ristrutturazione edilizia conservativa;
- Realizzazione di nuova "Se" internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della "Se" esistente, senza mutamento della destinazione d'uso;
- DSR demolizione senza ricostruzione di porzioni di edificio interno all'isolato;
- RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione;
- RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva ammissibile solamente per edifici aventi "Se" esistente non maggiore di 8000 mq;
- SE Sostituzione Edilizia, ammissibile per organismi edilizi o complessi edilizi aventi complessivamente "Se" esistente non maggiore di 8000 mq.

E quanto altro riportato nel relativo allegato (allegato n.6 – Inquadramento urbanistico)

## QUESITO N.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 le 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



## CONFORMITÀ URBANISTICA

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, come si evince dalla planimetria catastale presentata il 08/11/1939 con scheda n.3328631 (allegato n. 5) risale ad Ante Legge Urbanistica n° 1150/1942.

Successivamente l'appartamento oggetto di perizia ha subito lievi modifiche interne avvenute in forza e conformità del seguente titolo abilitativo: (allegato n.7 – Atti abilitanti)

- Opere interne ai sensi dell'art. 26 della L. 47/1985 P.G. n. 2742 del 18/01/1993 (Busta: ART26-2742-1993).

Nella presentazione del citato Atto abilitante (Art.26 P.G. n. 2742/1993) erano stati descritti i lievi interventi edilizi ma non era stato corredato dei relativi grafici rappresentativi né aggiornata la planimetria catastale. Poiché dal sopralluogo effettuato in data 26 giugno 2020, l'unità immobiliare, conforme all'Atto abilitante, non risultava graficamente conforme alla planimetria catastale precedentemente citata (08/11/1939 con scheda n.3328631) si è provveduto ad aggiornare i grafici mediante presentazione di Denuncia di variazione (DOCFA n. PO0000990 del 21/01/2020) all'Agenzia delle Entrate di Prato. (allegato n. 5 - documentazione catastale e aggiornamento)

Non risulta depositato il Certificato di Agibilità.

## **QUESITO N.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;*

## DIVISIBILITÀ IN LOTTI

L'appartamento oggetto della presente perizia costituisce un LOTTO UNICO NON DIVISIBILE

## **QUESITO N.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;*

## PARTI PIGNORATE

Alla data del Pignoramento l'immobile risulta pignorato solo pro quota essendo il debitore esecutato proprietario della sola quota di  $\frac{1}{4}$  (un quarto) pervenuta da atto di successione in morte della mamma. Il 29/09/2018, essendo venuto a mancare anche il padre, intestatario della restante quota di proprietà dell'immobile, per successione, l'esecutato, figlio unico, dovrebbe diventare proprietario dell'intera quota ma non risulta agli atti aggiornata la voltura catastale non avendo egli provveduto a presentare la dichiarazione di successione in morte.

Per quanto esposto al precedente punto 7, è oggetto di pignoramento il bene immobile costituito dall'appartamento che costituisce un LOTTO UNICO NON DIVISIBILE.

## **QUESITO N.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, 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 una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sono al completamento dell'incarico);*

#### POSSESSO – RAPPORTI LOCATIVI

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta occupato dall'esecutato che vi ha spostato la sua residenza come da Certificato di Residenza dallo stesso prodotto. (allegato n.9)

#### **QUESITO N.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;*

Vedasi quesito n.9

#### **QUESITO N.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.*

#### PRESENZA DI VINCOLI

Sui beni oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non vi sono vincoli che resteranno in essere a carico dell'acquirente.

I gravami ad oggi esistenti sugli immobili in oggetto sono stati elencati dettagliatamente nella risposta al 1° quesito dei quali, per riassunto, si riportano di seguito gli estremi:

Iscrizione n. 339 R.P. del 21/02/2018 per Ipoteca Giudiziale da Decreto Inquiuntivo emesso dal Tribunale di Prato Rep. n. 1050 del 06/09/2017, (a favore c' )

Trascrizione n. 1814 R.P. del 12/03/2018 presso Conservatoria RR.II. di Prato per Verbale di Pignoramento Immobili (a favore c' )

Trascrizione n. 1982 R.P. del 03/03/2020 presso Conservatoria RR.II. di Prato per Verbale di Pignoramento Immobili (a favore c' )

#### **QUESITO N.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, 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, nonché di indicare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore*



*pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

#### PRESENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE DEMANIALE O ALTRO

Essendo l'edificio di natura condominiale con numero inferiore ad otto unità non è stato nominato l'amministratore di condominio ma, di comune accordo tra i vari condomini, la spesa annua si aggira a circa € 120 comprensiva di n.2 vuotature della fossa biologica e di spesa per illuminazione scala.

L'esecutato non ha in sospeso alcun debito.

Non si rilevano diritti demaniali o usi civici o gravami da censo, livello o uso civico.

....., ha la proprietà di quanto segue:

- appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo facente parte di edificio condominiale sito nel comune di Prato in via Filippo Strozzi n.32, int. 3, composto da tre vani, cucina, corridoio, ripostiglio e bagno, distinto al Catasto fabbricati del Comune di Prato al Fg. 36, Part. 342, Sub 5, Cat.A/4, classe 3, Sup. Catastale mq 84, Rendita Euro 271,14.

Il bene in oggetto è pervenuto al soggetto esecutato in forza del seguente atto:

- Dichiarazione di successione in morte della madre, ..... registrata il 27/03/2012 al n.520, vol. 9990 e trascritta a Prato il 13/07/2012 al n. 4340 R.P. per la quota di  $\frac{1}{4}$  (un quarto);

Manca depositata la Dichiarazione di successione in morte del padre ..... deceduto il 29/09/2018, per la restante quota di  $\frac{3}{4}$  (tre quarti) che determinerebbe l'esclusiva proprietà del bene da parte dell'esecutato.

#### **QUESITO N.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 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); 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;*

#### CRITERIO DI STIMA

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data attuale.

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO con il relativo VALORE VENALE dell'immobile che sarà soggetto ai necessari adeguamenti e/o abbattimenti.

Il VALORE BASE D'ASTA sarà quindi dato dal Valore Venale decurtato come sopra indicato e svalutato di una giusta percentuale, pari al 10% - 40%, scegliendo il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano gli immobili in esame.

Sarà a discrezione del Sig. Giudice diminuire il valore determinato al fine di allettarne l'acquisto, o aumentarlo secondo l'epoca più o meno lontana dalla data della presente valutazione.

Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con gli immobili in esame.

Considerato quanto sopra, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e la relativa consistenza, si potrà determinare il valore venale, applicando al parametro



della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

LOTTO UNICO

Parametro usato: superficie convenzionale (mq)

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

**Totale superficie lorda convenzionale arrotondata APPARTAMENTO mq 85,83.**

	<b>SUPERFICIE LORDA (MQ)</b>	<b>COEFFICIENTE %</b>	<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)</b>
<b>APPARTAMENTO</b>	<b>85,83</b>	<b>100,00%</b>	<b>85,83</b>
<b>SUPERFICIE TOTALE IMMOBILE</b>			<b>85,83</b>

**ARROTONDATO MQ 86,00.**

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Per la determinazione del valore medio di mercato si terranno in considerazione i valori di mercato riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, del Borsino Immobiliare e i valori medi di mercato realizzati, in libere contrattazioni commerciali, riferiti da Agenzie Immobiliari presenti nella zona.

Per immobili residenziali simili al bene oggetto di descrizione ubicati nel comune di Prato, zona centrale Piazza Ciardi - Mercato Nuovo, dove si trova il bene della presente stima, le quotazioni variano da un minimo di 1.700,00 €/mq. Sup. lorda ad un massimo di 2.000,00 €/mq. Sup. lorda secondo l'OMI e 1.800,00 €/mq. Sup. lorda ad un massimo di 2.200,00 €/mq. Sup. lorda.

Per l'appartamento in oggetto, data la consistenza, le condizioni di manutenzione, le finiture, l'ubicazione e le modalità di vendita, è corretto applicare un valore medio delle quotazioni sopra riportate, ovvero si ritiene equo adottare, come riferimento per la stima, la cifra di 1.900,00 €/mq. Sup. lorda per l'appartamento.

**Appartamento Costo unitario medio €/mq 1.900,00**

VALORE VENALE APPARTAMENTO: € 1.900,00 x mq 86,00 = € 163.400,00

A DETRARRE

- 10% per lo Stato d'uso e manutenzione
- 5% per la Garanzia per eventuali vizi occulti

VALORE BASE D'ASTA APPARTAMENTO: € 163.400,00 – 15% = € 138.890

VALORE VENALE DEL LOTTO:

Il valore venale dell'intera proprietà del lotto unico e più precisamente di:

- appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo facente parte di edificio plurifamiliare sito nel comune di Prato in via Filippo Strozzi n.32, int. 3, composto da tre vani, cucina, corridoio, ripostiglio e bagno, distinto al Catasto fabbricati del Comune di Prato al Fg. 36, Part. 342, Sub 5, Cat.A/4, classe 3, Rendita Euro 271,14

è stato determinato in:

€ 163.400,00 (centosessantatremilaquattrocento/00 euro).

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO:

Il valore a base d'asta dell'intera proprietà del lotto unico è stato determinato in:

€ 138.890 arrotondato a **€ 138.000,00** (centotrentottomila/00 euro).

L'IMMOBILE IN ESAME È COMMERCIBILE e sarà messo all'asta o alienato nello stato di diritto, così come pervenuto e posseduto dall'esecutato residente in Via Roma n.609 a Prato (PO), con tutte le servitù e dipendenze eventualmente esistenti.



#### **QUESITO 14**

14) *“Riferire i risultati delle indagini svolte rispondendo ai singoli quesiti (anche in caso negativo) ...”*

Si è provveduto a quanto richiesto.

#### **QUESITO 15**

15) *“Inviare a mezzo di Posta elettronica o ordinaria copia del proprio elaborato ai Creditori procedenti o intervenuti, al Debitore, al Custode, almeno 30 giorni prima dell'Udienza fissata ai sensi dell'art.569 C.P.C. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato”*

In data 24 gennaio 2021 si è provveduto a quanto richiesto mediante invio al debitore e a tutti i soggetti interessati tramite Raccomandata PEC. (allegato n.8)

#### **QUESITO 16**

16) *“Intervenire all'Udienza fissata ex art.569 al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico”*

Si provvederà a quanto richiesto.

#### **QUESITO 17**

17) *“Depositare l'Elaborato Peritale e tutti gli allegati almeno 10 giorni prima dell'Udienza fissata ex art.569 C.P.C. tramite PCT”*

Si è provveduto a quanto richiesto.

#### **QUESITO 18**

18) *“Allegare documentazione fotografica interna e d esterna del compendio immobiliare”*

Si allega la documentazione fotografica richiesta. (allegato n.2)

#### **QUESITO 19**

19) *“Allegare Planimetrie, Visure catastali, Copia di Concessione o Licenza edilizia, Verbale d'accesso ...”*

Si allega tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

#### **QUESITO 20**

20) *“Provvedere a redigere “Scheda del Fascicolo”*

Si invia la Scheda del Fascicolo in busta a parte

#### **QUESITO 21**

21) *“Provvedere a verificare l'esistenza dell' A.P.E. dandone atto nella Relazione”*

Non risulta depositata la Certificazione Energetica.

#### **QUESITO 22**

22) *“Provvedere ad eventuale completamento dell'incarico”*

Si resta a disposizione per varie ed eventuali integrazioni inerenti la presente perizia.



## CONCLUSIONI

In data 24 gennaio 2021, come da quesito n.15 del presente elaborato, la sottoscritta CTU ha trasmesso a mezzo di Raccomandata PEC la bozza della Perizia al debitore esecutato e a tutti i soggetti interessati per ricevere eventuali "note di osservazione". (*allegato n.8*)

L'esecutato ha provveduto ad inviare il Certificato di Residenza aggiornato. (*allegato n.9*)

Lo Studio Legale del Ricorrente in data 08/02/2021 ha informato la scrivente che:

- in data 24 luglio 2020, , depositato presso il Tribunale di Prato (R.G. 927/2020 – dott.ssa Manuela Granata) un ricorso ex artt. 481 c.c. e 749 c.p.c. con il quale ha chiesto "che l'Ill.mo Tribunale adito, previa fissazione dell'udienza di comparizione delle parti, fissi al chiamato [i.e. al : \_ ] un termine entro il quale egli dichiari se accetta o rinuncia all'eredità";
- con provvedimento reso all'esito dell'udienza del 7 gennaio 2021, il Giudice ha "asigna[to] al il termine di 40 giorni, dalla notifica del presente provvedimento, per deliberare se accettare o rinunciare all'eredità di febbraio 1936 e deceduto a Prato il 29 settembre 2018";
- ha eseguito la notifica del predetto provvedimento in data 14 gennaio 2021 e, pertanto, il \_ avrà termine per accettare l'eredità sino al 23 febbraio 2021. Quest'ultimo è un termine di decadenza, essendo finalizzato a far cessare lo stato di incertezza che caratterizza l'eredità fino all'accettazione del chiamato. Ne consegue che dal decorso di detto termine, in assenza della dichiarazione del chiamato all'eredità, discende la perdita del diritto di accettare.

Si è provveduto ad inviare tramite PEC del 08/02/2021 al debitore esecutato quanto sopra ricevuto. (*allegato n.9*)

Non avendo avuto alla data odierna altre osservazioni e ritenendo di aver dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici e di aver risposto in maniera esauriente ai quesiti del G.E., spera di avere assolto al mandato affidatole e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Prato, 13 febbraio 2021

Il Perito incaricato  
Dott. Arch. Paola Foggia

## ELENCO ALLEGATI:

- Allegato n.1 - Avvisi e raccomandate
- Allegato n.2 - Documentazione fotografica
- Allegato n.3 - Certificazione notarile ultraventennale
- Allegato n.4 - Planimetria Appartamento
- Allegato n.5 - Documentazione catastale: Planimetria Visure e Aggiornamento DOCFA
- Allegato n.6 - Inquadramento urbanistico
- Allegato n.7 - Atti amministrativi abilitanti
- Allegato n.8 - Invio bozza Elaborato peritale
- Allegato n.9 - Certificato di residenza del debitore esecutato aggiornato

