

Arch. Sandra Fimiani

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare n. 43/2023

contro:

Sig. XXXXXXXXXXXXX

promossa da

Ud. 23.01.2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Stefania Bruno

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

Prato 13 gennaio 2024

Via Luigi Muzzi n.19 - 59.100 PRATO
tel/fax 0574 607534 - cell: 348 7255352 - email: sandrafimiani@libero.it



Indice generale

PREMESSA	4
SVOLGIMENTO DELL' INCARICO	8
1° QUESITO	8
2° QUESITO	10
3° QUESITO	11
Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili (All.6):.....	11
Elenco delle trascrizioni di pignoramenti (All.6):.....	11
4° QUESITO	12
5° QUESITO	13
6° QUESITO	14
<i>TIPOLOGIA IMMOBILI:</i>	17
<i>CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE:</i>	18
<i>UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA:</i>	19
7° QUESITO	19
8° QUESITO	20
9° QUESITO	21
10° QUESITO	22
Non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.....	22
11° QUESITO	22
12° QUESITO	22
13° QUESITO	23
14° QUESITO	23
ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI (ALL.6):	24
15° QUESITO	24
15° QUESITO	25
16° QUESITO	25
CONCLUSIONI	28
ALLEGATI:.....	29
1) planimetria di rilievo immobili;.....	29



Arch. Sandra Fimiani

2) visure catastali;.....	29
3) planimetrie catastali;	29
4) documentazione fotografica;.....	29
5) atti abilitativi ed atti di sanatoria;.....	29
6) visura conservatoria Registri;.....	29
7) atti di provenienza;	29
8) notifica sopralluogo e notifica accesso forzoso;.....	29
9) verbale di accesso all'immobile;	29
10) attestazioni di consegna perizia ai creditori e debitori;.....	29
11) Richiesta Oneri condominiali.....	29
12) Richiesta visura Agenzia Entrate contratti locazione.....	29

Via Luigi Muzzi n.19 - 59.100 PRATO
tel/fax 0574 607534 - cell: 348 7255352 - email: sandrafimiani@libero.it



PREMESSA

La sottoscritta arch. Sandra Fimiani con studio a Prato, via Luigi Muzzi n.19 in data **25 ottobre 2023 depositava telematicamente la dichiarazione di accettazione dell'incarico**, ricevuto in data **23 ottobre 2023** dal GE del Tribunale di Prato, 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;
2. ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto: laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; verificare la titolarità del diritto reale del bene pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);
3. acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni delle trascrizioni e pregiudizievoli, ipoteche e pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarazione di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.) indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, dove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. in caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;
4. acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuali che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 numero 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, relativa richiesta;
5. identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erranei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelle attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. previo necessario accesso, 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) descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc, presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività di impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire una copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;
7. ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore precedente, 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



Arch. Sandra Fimiani

- o aggiornamento della mappa catastale. Tali attività dovranno essere effettuate brevi a richiesta al giudice dell'esecuzione, moderando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere di aggiornamenti/accatastamenti;
8. Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 9. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 10. provvedere a verificare l'esistenza dell'APE dandone atto nella relazione;
 11. 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;
 12. se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, indicare i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia comodamente divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
 13. accertare se l'immobile è libero o occupato e:
 - se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se 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 (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art 2923 comma 3 cc.;
 - se l'immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare acquisire 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 tale accertamento
 - se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 14. indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati (atti di asservimento urbanistico; cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso quali ad esempio oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, eccetera; domande giudiziali indicando se la causa è ancora in corso) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita;



Arch. Sandra Fimiani

15. accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, 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 (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
16. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
17. determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare nella determinazione del valore procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici) specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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 tale 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 eliminabile nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibile alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cassazione numero 7776/2016) ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore al 1/3/2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio)

Modalità operative:

- a. collaborare con il custode nello svolgimento del suo incarico;
- b. 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 sotto sospensione della liquidazione del compenso nel completamento degli incarichi). Non è necessario riportare il contenuto integrale del quesito mentre è opportuno redigere un sommario iniziale un indice con indicazione delle pagine in cui sono collocate le risposte ai singoli quesiti utilizzando ove possibile collegamenti ipertestuali;
- c. inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- d. depositare in pct, 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;
- e. allegare alla relazione
 - documentazione fotografica a colori dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
 - planimetria del bene;
 - visura catastale e ipotecaria 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;
 - copia del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;



Arch. Sandra Fimiani

- copia atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultraventennale;
 - certificato storico di residenza, certificato di stato civile ed eventuale estratto per riassunto dell'atto di matrimonio eventuali visure camerali;
 - ricevute comunicazioni;
- nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- f. redigere (su apposito file da depositare in pct), adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto l, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;
 - g. Depositare contestualmente alla relazione agli allegati alla scheda fascicolo istanza di liquidazione del proprio compenso redatto ai sensi del protocollo d'Intesa tra Tribunale di Prato e ordine dei collegi professionali riguardanti la liquidazione degli onorari spettanti agli esperti estimatori e nuove modalità operative di gestione delle attività peritali sottoscritto in data 20/06/2019;
 - h. 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;



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;

In riferimento alla Procedura esecutiva **43/2023** del Tribunale di Prato nei confronti del sig. **XXXXXXXXXXXXXX**, nato a Roma (Roma) XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà di tre immobili collocati nel complesso immobiliare, situato in zona adiacente al centro storico della città di Prato all'angolo fra la via Filippo Strozzi e la via Vincenzo da Filicaia, costituito da tre fabbricati che si attestano su una piazza pedonale adiacente la via Strozzi e più precisamente si tratta di:



Fig.1 Individuazione appartamento al sesto piano di fabbricato condominiale in via Strozzi 138 a Prato (PO)



Arch. Sandra Fimiani

- **Appartamento per civile abitazione**, posto al sesto piano del fabbricato adiacente il lato sud-est della piazza del complesso architettonico, con ingresso dal civico 138 di via Filippo Strozzi, cui si accede dalla porta situata sul pianerottolo condominiale interno 18, situata sulla destra per chi sale le scale e composto da: locale soggiorno-pranzo costituito da due vani con cucina in nicchia, una camera da letto, bagno, disimpegno e due terrazze a livello;
- **Box auto** situato al piano interrato del medesimo fabbricato e con accesso carrabile da via F. Strozzi n.134/1, costituito da un unico vano di circa 23,00 mq, individuato dall'interno n.15, il secondo sulla destra per chi proviene dal vano scala (F) condominiale;
- **Cantina situata** al piano interrato del fabbricato di tre piani fuori terra, posto sul lato nord-ovest della piazza con ingresso da Via Vincenzo da Filicaia n.12, costituita da un unico vano di circa mq 13,00, individuato dall'interno n.44, la prima porta sulla destra per chi proviene dal vano scala (L) condominiale con ingresso da via V. da Filicaia n.12;

La proprietà comprende anche la quota di 1/113 di n.5 posti auto situati al piano interrato sono pertinenza urbana destinati al superamento delle barriere architettoniche.

Gli immobili in titolarità di XXXXXXXXXXXXXXX, presso l'Ufficio dell'Agenda del Territorio di Prato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato, sono rappresentati al **Foglio 36** con i seguenti dati (Al.2):

- per la **quota di 1/1**:

- **Appartamento**: particella **934**, subalterno **286**, categoria **A/2**, classe **4**, vani **4**, superficie catastale mq.**72**, Totale escluso aree scoperte **68 mq**, rendita Euro **454,48**, via Filippo Strozzi n.138, piano 6;
- **Box Auto**: particella **934**, subalterno **49**, categoria **C/6** classe **5**, consistenza mq **23**, rendita Euro **149,67**, via Filippo Strozzi n.134/3, piano S1;
- **Cantina**: particella **934**, subalterno **139**, categoria **C/2** classe **6**, consistenza mq **13**, rendita Euro **50,35**, via Vincenzo da Filicaia n.12, piano S1;

- per la **quota di 1/113**:

- particella **934**, subalterno **95**, categoria **C/6**, classe **2**, mq.**23**, Euro **93,84**;
- particella **934**, subalterno **96**, categoria **C/6**, classe **2**, mq.**29**, Euro **118,32**;
- particella **934**, subalterno **100**, categoria **C/6**, classe **2**, mq.**25**, Euro **102,00**;
- particella **934**, subalterno **107**, categoria **C/6**, classe **2**, mq.**23**, Euro **93,84**;
- particella **934**, subalterno **111**, categoria **C/6**, classe **2**, mq.**20**, Euro **81,60**.

Via Luigi Muzzi n.19 - 59.100 PRATO
tel/fax 0574 607534 - cell: 348 7255352 - email: sandrafimiani@libero.it



Arch. Sandra Fimiani

La sottoscritta CTU in primo luogo ha proceduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.: Certificato notarile, sostitutivo del Certificato Ipotecastale, redatto dal Dott. XXXXXXXXXX, Notaio in Prato (PO) alla data del 01.06.2023 da cui risultano le stesse formalità presenti nella visura ipotecaria effettuata dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei Registri di Prato in data **16/12/2023** (All.6)

2° QUESITO

Ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto: laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; verificare la titolarità del diritto reale del bene pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);

La sottoscritta, in data 17 dicembre 2023, provvedeva ad acquisire Certificato di Stato civile del debitore (All.13), non risultando in atti.

I beni oggetto di pignoramento risultano di titolarità del sig. XXXXXXXX, per la quota di 1/1 e sono pervenuti in forza di successione testamentaria in morte del signor XXXXXXXXXXXX, deceduto in data 8 giugno 2017, (All.6.3 Certificato denunciata successione) trascritta il 18.01.2019 al Reg. Part. 422 Reg. Gen. 689, regolata da testamento pubblico ai rogiti del notaio XXXXXXXX del 18 gennaio 2016, repertorio n. 223 degli atti di ultima volontà, attivato con verbale e rogiti del notaio XXXXXXXX del 13 giugno 2017, repertorio 123084, raccolta numero 24103, registrato a Prato il 22 giugno 2017 al numero 7.129.

Gli eredi testamentari del signor XXXXXXXX hanno accettato l'eredità, con atto ai rogiti del notaio XXXXXXXX del 1° marzo 2018, repertorio numero 124623, raccolta numero 25214, trascritto a Prato il 12 marzo 2018 al numero 1853 di registro particolare (All.6.4 Accettazione eredità).

Il signor XXXXXXXX era divenuto proprietario degli immobili in oggetto in forza di successione testamentaria in morte della signora XXXXXXXXXXXX, deceduta in data 7 ottobre 2009, regolata con testamento olografo pubblicato con atto ai rogiti del notaio XXXXXXXX, registrato a Prato il 17 novembre 2009 al numero 5291, come risulta da denuncia di Successione registrata a Prato numero 84 volume 9990 trascritta a Prato il 10 marzo 2010 al numero 1599 di registro particolare (All.6.5).



Arch. Sandra Fimiani

La signora XXXXXXXXXXXX era divenuta proprietaria degli immobili in oggetto in forza di compravendita dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX con atto ai rogiti del notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del 22 giugno 2004 repertorio numero 89769, raccolta 7051, trascritto a Prato il 6 luglio 2004 al numero 5350 di registro particolare (All.7). Il sig. XXXXXXXXXXXX era divenuto proprietario degli immobili in epoca anteriori del ventennio.

3° QUESITO

Acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni delle trascrizioni e pregiudizievole, ipoteche e pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarazione di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.) indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, dove necessario con l'ausilio del custode, acquisite copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili (All.6):

tipo: **Ipoteca Giudiziale** (All.6.2) derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto a Prato il 3 dicembre 2020 al n. 13141 di Registro Generale emesso dal Giudice di Pace Rep. 3804/2018 del 09/01/2019
iscritta in data: **3 dicembre 2020**
a favore di: **CONDOMINIO 030 LA TORRACA**
al numero particolare: **2437**
al numero di registro generale: **13141**
a garanzia di un credito totale in conto capitale di: **7.000,00 Euro**
debitori: **XXXXXXXXXXXXX** per la quota di 1/1 dell'appartamento (Fg 36, part.934, sub 286)

Elenco delle trascrizioni di pignoramenti (All.6):

Trascrizione di pignoramento (All.6.1):
iscritta in data: **19 dicembre 2022**
a favore di: **CONDOMINIO 030 LA TORRACA (c.f.**
al numero particolare: **10594**
al numero di registro generale: **15318**
debitore: **XXXXXXXXXXXXX** per la quota di 1/21

Trascrizione di pignoramento (presente nel Fascicolo):
iscritta in data: **31 maggio 2023**
a favore di: **CONDOMINIO 030 LA TORRACA (c.f. 92061170483)**
al numero particolare: **4360**
al numero di registro generale: **6126**
debitore: **XXXXXXXXXXXXX** per la quota di 1/1



Arch. Sandra Fimiani

4° QUESITO

Acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuali che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 numero 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, relativa richiesta;

Gli immobili in titolarità di XXXXXXXXXXXX, presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Prato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato, sono rappresentati al **Foglio 36** con i seguenti dati (All.2):

- per la **quota di 1/1**:

- **Appartamento**: particella **934**, subalterno **286**, categoria **A/2**, classe **4**, vani **4**, superficie catastale mq.**72**, Totale escluso aree scoperte **68 mq**, rendita Euro **454,48**, via Filippo Strozzi n.138, piano 6 All.2.1);
- **Box Auto**: particella **934**, subalterno **49**, categoria **C/6** classe **5**, consistenza mq **23**, rendita Euro **149,67**, via Filippo Strozzi n.134/3, piano S1 (All.2.2);
- **Cantina**: particella **934**, subalterno **139**, categoria **C/2** classe **6**, consistenza mq **13**, rendita Euro **50,35**, via Vincenzo da Filicaia n.12, piano S1 (All.2.3);

- per la **quota di 1/113**:

- particella **934**, subalterno **95**, categoria **C/6**, classe **2**, mq.**23**, Euro **93,84**;
- particella **934**, subalterno **96**, categoria **C/6**, classe **2**, mq.**29**, Euro **118,32**;
- particella **934**, subalterno **100**, categoria **C/6**, classe **2**, mq.**25**, Euro **102,00**;
- particella **934**, subalterno **107**, categoria **C/6**, classe **2**, mq.**23**, Euro **93,84**;
- particella **934**, subalterno **111**, categoria **C/6**, classe **2**, mq.**20**, Euro **81,60**.

Via Luigi Muzzi n.19 - 59.100 PRATO
tel/fax 0574 607534 - cell: 348 7255352 - email: sandrafimiani@libero.it



5° QUESITO

Identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati del pignoramento, pur non corrispondendo a quelle attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati riportati nella Trascrizione del Pignoramento, effettuato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato in data **31/05/2023** con **Reg Part. 4360**, a favore di **CONDominio 030 LA TORRACA**, individuano presso il N.C.E.U del Comune di Prato i seguenti beni:

- per la **quota di 1/1**:

- **Appartamento:** Fg. **36**, particella **934**, subalterno **286**, categoria **A/2**,
- **Box Auto:** Fg. **36**, particella **934**, subalterno **49**, categoria **C/6**;
- **Cantina:** Fg. **36**, particella **934**, subalterno **139**, categoria **C/2**;

- per la **quota di 1/113**:

- **Box Auto:** Fg. **36**, particella **934**, subalterno **95**, categoria **C/6**;
- **Box Auto:** Fg. **36**, particella **934**, subalterno **96**, categoria **C/6**;
- **Box Auto:** Fg. **36**, particella **934**, subalterno **100**, categoria **C/6**;
- **Box Auto:** Fg. **36**, particella **934**, subalterno **107**, categoria **C/6**;
- **Box Auto:** Fg. **36**, particella **934**, subalterno **111**, categoria **C/6**.

Si precisa che i posti auto al piano interrato, di cui il debitore è proprietario per la quota pignorata di 1/113, sono pertinenza urbana destinata al superamento delle barriere architettoniche.

Tali dati identificano catastalmente in maniera corretta gli immobili oggetto di perizia.



6° QUESITO

Previo necessario accesso, 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) descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc, presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività di impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire una copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;

L'accesso agli immobili è stato difficoltoso in quanto, al momento del primo sopralluogo, effettuato in data 15 settembre 2023 alle ore 15.00, così come notificato al debitore tramite raccomandata AR del 05 09 2023 N.15438217599-8 (All.8.1), nessuno era presente sul posto, pertanto si è proceduto con l'ausilio dell'Isveg ad affiggere la notifica di rito.

Successivamente, non avendo ricevuto alcuna notizia da parte del debitore, la sottoscritta ha provveduto ad inoltrare allo stesso la notifica di un nuovo accesso, stavolta forzoso, previsto per la data del 16 ottobre 2023 alle ore 15.00. Tale notifica gli è stata trasmessa tramite raccomandata AR n.20077515953-2 del 4/10/23 e raccomandata 1 n.05269331763-2 del 13/10/23, contestualmente è stata inoltrata richiesta di assistenza alla forza pubblica, tramite mail PEC del 5/10/23 (All.8.2).

In data 16 ottobre alle ore 15.00 alla presenza del tecnico dell'Istituto Vendite Giudiziarie e del fabbro, che ha provveduto ad aprire la porta blindata dell'appartamento situato al sesto piano, è stato effettuato il primo accesso durante il quale la sottoscritta ha effettuato le riprese fotografiche ed il rilievo metrico dell'immobile (All.4 Documentazione fotografica appartamento - All.1.1 Planimetria appartamento).

In data 27/10/2023, sempre alla presenza del tecnico dell'Istituto Vendite Giudiziarie e del fabbro, che ha provveduto ad aprire la porta basculante del box auto e la porta metallica della cantina collocate al piano interrato del complesso immobiliare, sono stati effettuati gli accessi ai due immobili durante i quali la sottoscritta ha effettuato le riprese fotografiche ed il rilievo metrico degli immobili (All.4 Documentazione fotografica - All.1).

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, più precisamente si tratta di:

1) APPARTAMENTO :

- Comune: **Prato (PO)**



Arch. Sandra Fimiani

- Via: **Filippo Strozzi n.138**
- piano: **sesto**

- **Appartamento per civile abitazione**, posto al sesto piano del fabbricato, posto lato sud-est di più ampio complesso immobiliare costituito da tre fabbricati, con ingresso dal civico 138 di via Filippo Strozzi, interno 18, vano scala (F), vi si accede dalla porta situata sul pianerottolo condominiale, situata sulla destra per chi sale le scale e composto da: locale soggiorno-pranzo costituito da due vani con cucina in nicchia, una camera da letto, bagno, disimpegno e due terrazze a livello;

2) BOX AUTO

- Comune: **Prato (PO)**
- Via: **Filippo Strozzi n.134/1**
- piano: **Interrato**

- **Box auto** situato al piano interrato del medesimo fabbricato e con accesso carrabile da via F. Strozzi n.134/1, costituito da un unico vano di circa 23,00 mq, individuato dall'interno n.15, il secondo sulla destra per chi proviene dal vano scala (F) condominiale;

3) CANTINA:

- Comune: **Prato (PO)**
- Via: **Vincenzo da Filicaia n.12**
- piano: **Interrato**

- **Cantina** situata al piano interrato del fabbricato di tre piani fuori terra, posto sul lato nord-ovest della piazza con ingresso da Via Vincenzo da Filicaia n.12, costituita da un unico vano di circa mq 13,00, individuato dall'interno n.44, la prima porta sulla destra per chi proviene dal vano scala (L) condominiale con ingresso da via V. da Filicaia n.12;



Arch. Sandra Fimiani

La proprietà comprende anche i locali condominiali e la quota di 1/113 di n.5 posti auto situati al piano interrato destinati a portatori di handicap.

• QUOTE CONDOMINIALI:

Millesimi proprietà:

Appartamento: Tab generale: 8,32/1000; Tabella Edificio Civ 138/140: 23,24/1000;

Box auto: Tab generale: 1,4229/1000;

Cantina: Tab generale: 0,241/1000.

Il tutto per una superficie commerciale di mq. 85,00 così calcolati:

- abitazione mq. 62,56 pari a 1 = mq. 62,56
- terrazze mq. 11,65 pari a 0,25 = mq. 2,91
- box auto mq. 25,00 pari a 0,50 = mq. 12,50
- cantina mq. 15,00 pari a 0,50 = mq. 7,50

Di seguito si riportano le superfici utili dei singoli locali, lo stato di conservazione e l'esposizione degli stessi:

Destinazione d'uso	Sup. netta mq	Sup. lorda commerciale mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq	esposizione	Stato di conservazione
Soggiorno Cucina-Pranzo	36,82				Nord-Ovest	mediocre
Camera	16,10				Sud-Ovest	mediocre
Bagno	4,44				Sud-Ovest	mediocre
Disimpegno	3,25				Interno	mediocre
TOTALE	60,61	62,36	1,00	62,36		
Terrazza 1	7,33		0,25	1,83	Nord-Ovest	mediocre
Terrazza 2	4,32		0,25	1,08	Sud-Ovest	mediocre
Box auto	23,21	25,00	0,5	12,50	Interno	buono
TOTALE Abitazione				77,77		
Cantina	13,02	15,00	0,5	7,50	Interno	buono
TOT. SUP. COMM.				85		

Via Luigi Muzzi n.19 - 59.100 PRATO
tel/fax 0574 607534 - cell: 348 7255352 - email: sandrafimiani@libero.it



TIPOLOGIA IMMOBILI:

L'appartamento, il box auto e la cantina fanno parte di un complesso architettonico, costituito da tre fabbricati posti in zona adiacente il centro storico della città di Prato, all'angolo fra via Filicaia e via Strozzi, che si attestano su una piazza pedonale (All.4 Fig.1-2; Foto n.1) adiacente la via Strozzi. Il complesso è stato realizzato alla fine degli anni '90 ed è costituito da due fabbricati di sei piani posti sul lato nord - est della piazza (All.4 Fig.3), mentre il terzo fabbricato che si sviluppa sul lato ovest della piazza, in adiacenza alla via Vincenzo da Filicaia (All.4 Fig.2), è di soli tre piani. Il complesso architettonico nella zona tergale è dotato di parcheggi interni scoperti ad uso pubblico e di un ampio parcheggio interrato in cui sono collocati i box auto e le cantine, con ingresso da via Strozzi e uscita da via Filicaia. I fabbricati presentano struttura in cemento armato, facciate intonacate con terrazze in cemento a facciavista e sono di qualità architettonica mediocre. L'appartamento è collocato al sesto ed ultimo piano del fabbricato posto sul lato sud-est della piazza e vi si accede dal civico 138 della via Filippo Strozzi (All.4 Foto n.2). Il vano scala, denominato F, distribuisce due appartamenti per piano e l'appartamento in questione è collocato al sesto piano sulla sinistra per chi sbarca sul pianerottolo condominiale dall'ascensore (All.4 Foto n.3) ed è individuato dall'interno n.18. Tramite una porta blindata si accede direttamente alla zona giorno, costituita da due vani luminosi con esposizione ovest (All.4 Foto n.4-6), dotati di una terrazza esterna a livello che si affaccia sulla piazza del complesso architettonico (All.4 Foto n.5-8), sulla sinistra è collocata la cucina in nicchia (All.4 Foto n.7). Dal soggiorno si accede ad un disimpegno (All.4 Foto n.10), dal quale si accede al bagno (All.4 Foto n.15-16) ed alla camera da letto (All.4 Foto n.11), dotata di terrazza a livello con esposizione sud-ovest (All.4 Foto n.13).

L'appartamento, che presenta esposizione nord-ovest/sud-ovest ed è dotato di ventilazione trasversale, presenta pavimentazione in grès di colore chiaro dimensione 40x40 nel soggiorno, in ceramica nel bagno, mentre in camera da letto è presente un parquet in legno. Gli infissi esterni sono in legno, sono dotati di vetrocamera e presentano sistema di oscuramento in avvolgibili in pvc. Gli infissi interni sono tamburati in legno. Le altezze interne sono pari a circa 2,70. L'impianto elettrico è sottotraccia, ma non è stata reperita la dichiarazione di conformità. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia situata sulla terrazza lato ovest e anche di questa ultima non è stata reperita alcuna documentazione. Il sopralluogo ha evidenziato che l'appartamento è in **cattive condizioni di conservazione**, in particolare sono presenti: consistenti infiltrazioni d'acqua sul soffitto del soggiorno provenienti dalla copertura (All.4 Foto n.6),



Arch. Sandra Fimiani

condensa diffusa nella camera da letto con presenza di muffe sulle pareti (All.4 Foto n.11), pavimenti parzialmente ammalorati per esposizione all'acqua (parquet in camera da letto: All.4 Foto n.12) presumibilmente dovuto al fatto che alcuni infissi potrebbero essere stati lasciati aperti, consistente quantità di guano di piccioni sulle terrazze (All.4 Foto n.8-13). Inoltre l'accesso ha consentito di verificare la presenza di molto materiale di rifiuto non meglio identificato ovunque nell'appartamento (all.4 Foto n.8-9-11), alcuni battiscopa sono stati rimossi sia internamente che esternamente sulle terrazze (all.4 Foto n.6-9-13), vi sono macchine per il condizionamento con tubazione divelte, la cucina è smontata ed anche in bagno alcuni sanitari con le relative rubinetterie risultano rimossi, l'infisso del bagno è stato parzialmente smontato, così come la cabina doccia, sulla terrazza della camera è stato smontato il pilozzo e danneggiato il rivestimento (All.4 Foto n.13), i cassonetti degli avvolgibili sono stati rimossi.

Il box auto, situato al piano interrato del medesimo fabbricato è il secondo sulla destra per chi vi accede dal vano scala condominiale F ed è individuato dall'interno n.15. Il locale è in discrete condizioni di conservazione ed è utilizzato attualmente come deposito di materiale vario (All.4 Foto 20-21), presenta un'altezza interna di circa 2,80 m. Le condizioni di conservazione sono discrete.

Per quanto riguarda la cantina, anch'essa collocata al piano interrato del complesso architettonico, si precisa che quest'ultima è situata al di sotto del fabbricato a tre piani, posto sul lato ovest della piazza con ingresso dalla via Vincenzo da Filicaia. Pertanto, oltre che dal piano interrato, questa è accessibile direttamente anche dal vano scala condominiale con ingresso dal civico 12 della via Vincenzo da Filicaia (All.4 Foto 22-23). Anche questo locale è in discrete condizioni di conservazione, è utilizzato come deposito da materiale vario (All.4 Foto 24-25) e presenta un'altezza interna di circa 2,80 m.

CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE:

Alla data dei due sopralluoghi, effettuati il 16 ed il 27 ottobre del 2023, si è potuto accertare che **l'appartamento versa in uno stato di totale abbandono e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria**, comprensiva di bonifica smaltimento materiale di rifiuto, per ripristinarne le condizioni igienico sanitarie necessarie a consentirne l'abitabilità.

Inoltre si precisa che, per quanto riguarda le **infiltrazioni rilevate sul soffitto dell'appartamento, provenienti dalla copertura del fabbricato, sarà necessario richiedere l'intervento del condominio**, che provveda ad effettuare in necessari interventi di impermeabilizzazione in copertura, per evitare ulteriori



Arch. Sandra Fimiani

aggravamenti della situazione. Per quanto riguarda invece la cantina ed il box auto si è potuto accertare che trovavano in discrete condizioni di conservazione.

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il fabbricato è situato in adiacenza al centro storico della città, che è raggiungibile a piedi in circa 5 minuti. La stazione di Prato Porta al Serraglio è collocata a circa 500 mt di distanza e Firenze è raggiungibile con l'auto in circa 35 minuti, tramite la declassata viale Leonardo da Vinci e l'Autostrada A11.

7° QUESITO

(ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale. Tali attività dovranno essere effettuate brevi a richiesta al giudice dell'esecuzione, moderando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere di aggiornamenti/accatastamenti)

Le planimetrie catastali agli atti (All.3 Planimetria catastale) sono planimetricamente conformi allo stato dei luoghi (All.1 Planimetria di rilievo), a meno di lievissime difformità che non ne inficiano la rendita catastale.



8° QUESITO

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

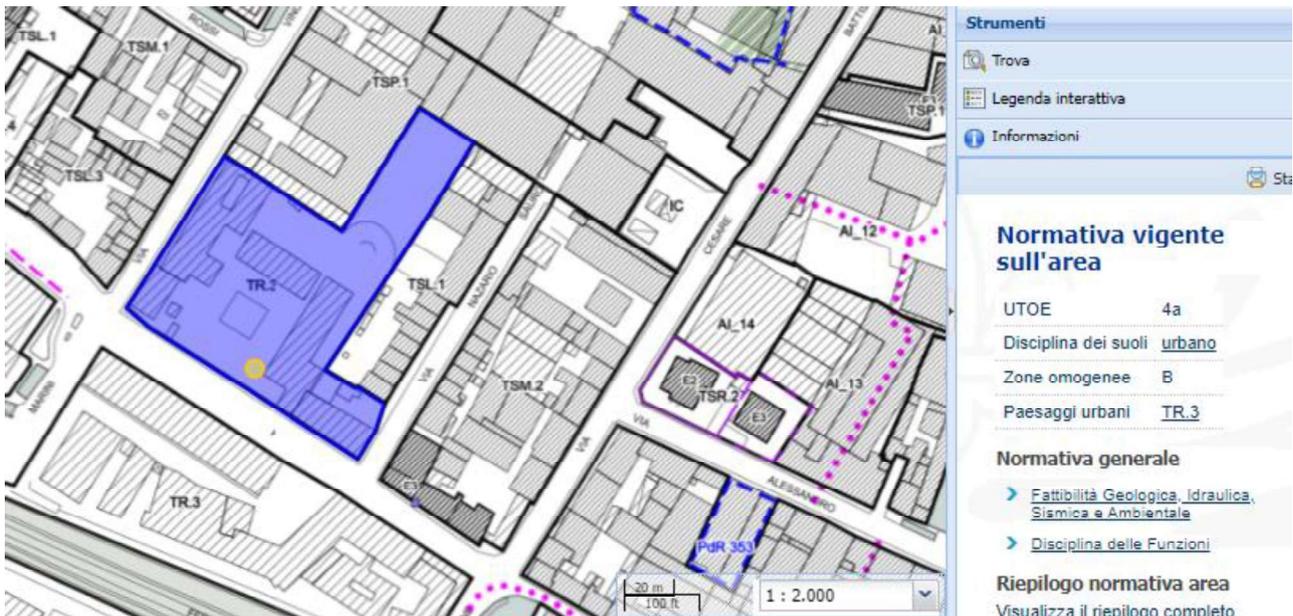


Fig.4 Estratto Piano Operativo: usi e modalità d'intervento

Zona omogenea: **B**

Zona: **Utoe N° 4A**

Disciplina dei suoli: **Urbano**

Uso e modalità di intervento : **TR.3 – Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale** (N.T.A. Art. 75).

Si precisa che per quanto riguarda vincoli presenti sull'area si è accertato che il fabbricato ricade in Area a Rischio archeologico (art.150 bis NTA)



9° 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; 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;

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, si dà atto che gli immobili oggetto di perizia, posti nel complesso immobiliare situato all'angolo fra via F. Strozzi e via Filicaia nel Comune di Prato, risultano legittimati dai seguenti atti amministrativi:

- **Licenza Edilizia P.E. 95/656**, presentata con domanda n. P.G. n. 61404 del 21 novembre 1995 presentata dai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **rilasciata il 09/07/1999** per realizzazione complesso per residenza, negozi e uffici previa demolizione di capannoni esistenti-Piano di Recupero n.17, ritirata il 29/07/1999 (All.5.1 e 5.1.1);
- **Variante in corso d'opera** (alla Concessione Edilizia PE 95/656 n. P.G. n. 61404 del 21 novembre 1995) **P.E. 1370/01 con P.G. n. 033635 del 24 maggio 2001** presentata dalla XXXXXXXXXXXXXXXX e rilasciata in data 24 dicembre 2001 e ritirata in data 7 gennaio 2002 (All.5.2);
- **Variante Finale** ai sensi dell'art.39 L.52/1999 con **P.G. 44283 del 11 luglio 2002** e deposito Certificato di Conformità opere eseguite (All.5.3);
- **Certificato di Abitabilità depositato con PG 73614 del 26/11/2002** (All.5.4).

In riferimento a quanto accertato durante i sopralluoghi effettuati il 16 ed il 27 ottobre 2023 lo stato dei luoghi dell'appartamento (All.1.1) è conforme agli elaborati grafici (All.5.3) relativi alla Variante Finale PG 44283 del 11/07/2002, a meno della piccola partizione, realizzata in blocchi di vetrocemento, interposta fra i due vani del locale soggiorno che andrà rimossa e che è stata compresa nelle spese di ristrutturazione leggera.



Arch. Sandra Fimiani

Lo stato dei luoghi della cantina e del box auto è conforme agli elaborati grafici della Variante in corso d'opera P.E. 1370/01 con P.G. n. 033635 del 24 maggio 2001 (All.5.2).

10° QUESITO

provvedere a verificare l'esistenza dell'APE dandone atto nella relazione;

Non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica

11° 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;

Gli immobili sarebbero vendibili in tre lotti distinti, costituiti il primo dall'appartamento, il secondo dal box auto ed il terzo dalla cantina, ma da un punto di vista commerciale si ritiene che sia più conveniente venderli in un unico lotto, in quanto sia la cantina che il box auto posti al piano interrato, facilmente raggiungibili fra di loro, rendono più appetibile la vendita se accorpati con l'appartamento in unico lotto.

12° QUESITO

se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, indicare i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia comodamente divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'appartamento, il box auto e la cantina sono pignorati la quota dell'intero.

Per quanto riguarda il pignoramento della quota di 1/113 dei posti auto, situati al piano interrato, "*destinati a qualunque proprietario ne abbia titolo per condizioni di invalidità permanente o temporanea*" Legge n. 13/1989 (e relativo regolamento di attuazione, art. 8, comma 2, punto 3, D.M. n. 236/1989), si precisa che non sono divisibili e che sono destinati ad uso comune.

Via Luigi Muzzi n.19 - 59.100 PRATO
tel/fax 0574 607534 - cell: 348 7255352 - email: sandrafimiani@libero.it



13° QUESITO

(accertare se l'immobile è libero o occupato e:

se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se 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 (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art 2923 comma 3 cc.;

se l'immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare acquisire 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 tale accertamento

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

La sottoscritta ha inoltrato in data 3 ottobre 2023 una mail pec all'Agenzia delle Entrate per richiedere un controllo sullo stato di occupazione, successivamente in data 22 novembre 2023, non avendo ancora ricevuto una risposta, sollecitava un riscontro con una nuova mail pec (All.12.1). In data 28/11/2023 perveniva risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate che evidenziava che l'immobile è stato oggetto di successione nel 2018 del sig XXXXXXXXXXXXX, deceduto in data 8/6/2017, e che gli eredi non hanno posto in essere atti registrati, tuttavia il decuius aveva stipulato un contratto di locazione, registrato il 29.03.2016 con N.2357 (All.12.2), con i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il contratto aveva una durata pari ad anni tre con tacito rinnovo di anni due, con decorrenza dal 01/03/2016 fino al 28/02/2019 e prevedeva un canone annuo € 4.380,00 e mensile di € 365,00.

Si precisa che i sopralluoghi effettuati negli immobili oggetto di stima in data 16 e 27 ottobre 2023 hanno evidenziato che gli immobili versano in stato di totale abbandono, con servizi igienici in disuso e cucina smontata del tutto.

14° 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 (atti di asservimento urbanistico; cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso quali ad esempio oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, eccetera; domande giudiziali indicando se la causa è ancora in corso) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico



Arch. Sandra Fimiani

catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita;

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

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI (ALL.6):

tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto a Prato il 3 dicembre 2020 al n. 13141 di Registro Generale emessa dal Giudice di Pace Rep. 3804/2018 del 09/01/2019
iscritta in data: **3 dicembre 2020**
a favore di: **CONDominio 030 LA TORRACA**
al numero particolare: **2437**
a garanzia di un credito in conto capitale di: **7.000,00 Euro**
debitori: **XXXXXXXXXXXX** per la quota di 1/1

15° 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, 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 (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

La sottoscritta in data 22 novembre inoltra via mail una richiesta all'Amministratore di Condominio al fine di conoscere le quote millesimali della proprietà, la presenza di eventuali oneri condominiali insoluti, le spese annuali e le eventuali spese straordinarie già deliberate (All.11.1-11.2).

La sottoscritta in data 17.12.22 sollecitava nuovamente l'Amministratore a dare riscontro alla propria mail. In data 2 gennaio 2024 riceveva una risposta non completa, per la quale richiedeva un'ulteriore integrazione, in quanto non tutte le informazioni richieste erano state fornite, quali le spese fisse di gestione, le eventuali spese straordinarie, le quote millesimali ecc. In data 9 gennaio perveniva la documentazione richiesta (All.11.3) dalla quale risulta che relativamente all'anno 2023 le spese complessive insolute a carico del debitore ammontano ad € 1902,01, relativamente all'anno 2022 le spese condominiali insolute ammontano ad € 1.808,03. Le spese di gestione ordinaria ammontano ad € 1902,01 annuali, da corrisponderci in sei rate da € 317,00 cadauna. Risulta anche una spesa straordinaria non saldata di € 314,96. Pertanto attualmente l'importo delle spese condominiali ordinarie e straordinarie dell'ultimo biennio insolute ammontano a € 4.025,00



15° QUESITO

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

Non sono è stata rilevata la presenza di diritti demaniali o usi civici.

16° QUESITO

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare nella determinazione del valore procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici) specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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 tale 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 eliminabile nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibile alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cassazione numero 7776/2016) ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore al 1/3/2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio)

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. 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 di mercato effettuata tramite operatori del mercato e consultando pubblicazioni su quotidiani locali recenti. Per quanto riguarda altre fonti informative indirette si è consultato: *l'Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle finanze – Dipartimento del territorio I semestre 2023 – GEOPOLI*, che fornisce a Prato, nella zona OMI D1 - **ZONA PERIFERICA NORD-OVEST: CHIESANUOVA - CILIANI - BORGONUOVO - SAN PAOLO - SAN GIUSTO - REGGIANA** come valori meramente indicativi per la tipologia Abitazioni civili, con uno stato conservativo normale, un valore di mercato individuato nella fascia da €/mq 1.500,00 a €/mq 1.750,00, mentre per *box auto* un valore di mercato individuato nella fascia da €/mq 700,00 a €/mq 1.000,00.



Da una ricerca effettuata tramite operatori del mercato immobiliare e tramite siti di vendita online (Immobiliare.it, Idealista ecc) si è potuto accertare che la fascia di prezzo per un appartamento di analoga tipologia e stato di conservazione normale in quella zona si attesta sui €/mq 1.500,00 – 1.800,00.

Pertanto in considerazione delle precedenti rilevazioni sui prezzi di mercato, dell'attuale situazione del mercato immobiliare e delle **caratteristiche che rendono l'immobile appetibile** quali: la luminosità e la collocazione all'ultimo piano, la ventilazione trasversale, la localizzazione in zona ai margini del centro storico della città ed in zona a prevalente destinazione residenziale che risulta ben collegata e situata nei pressi della stazione ferroviaria Porta al Serraglio, la presenza di due terrazze, di un ampio locale cantina e del box auto al piano interrato; considerate inoltre le **caratteristiche che invece non lo rendono particolarmente appetibile** quali: la forte presenza di cittadini stranieri nel fabbricato; il cattivo stato di conservazione dell'appartamento dovuto ad infiltrazioni diffuse provenienti dalla copertura del piano superiore; la necessità di una bonifica per la presenza di guano sia all'interno dell'immobile che sulle terrazze; la necessità di smaltimento di una discreta quantità di materiale di rifiuto; il ripristino dei sanitari, delle rubinetterie nel bagno e degli impianti termo-elettrici. Tutto ciò premesso, la sottoscritta CTU ha effettuato la stima partendo dal valore medio di 1.600,00 €/mq, cui ha detratto i costi per le spese necessarie per una ristrutturazione di tipo leggero, stimate in 500,00 €/mq e calcolate sulla superficie netta dell'appartamento pari a 60 mq.

Valore dell'immobile:

LOTTO UNICO

Descrizione: immobili situati nel complesso immobiliare situato all'incrocio fra via Filippo Strozzi e via Vincenzo da Filicaia, in zona semicentrale nel Comune di Prato (PO)

- **Appartamento per civile abitazione**, posto al sesto piano del fabbricato adiacente il lato sud-est della piazza del complesso architettonico, con ingresso dal civico 138 di via Filippo Strozzi, cui si accede dalla porta situata sul pianerottolo condominiale, a destra per chi sale le scale, individuata dall'interno n.18 e composto da: locale costituito da due vani destinato a zona giorno con cucina in nicchia, camera da letto, bagno, disimpegno e due terrazze a livello;
- **Box auto** situato al piano interrato del medesimo fabbricato e con accesso carrabile da via F. Strozzi n.134/1, costituito da un unico vano di circa 23,00 mq individuato dall'interno 15;
- **Cantina situata** al piano interrato del fabbricato di tre piani fuori terra, posto sul lato nord-ovest della piazza con ingresso da Via Filicaia n.12, costituita da un unico vano di circa mq 13,00, individuata dall'interno 44.

Diritti: sig. XXXXXXXXXXXX (debitore) per la quota di 1/1



Dati catastali:

Presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Prato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato gli immobili risultano identificati con i seguenti dati (All.2):

per la **quota di 1/1:**

- **Appartamento:** Foglio **36**, particella **934**, subalterno **286**, categoria **A/2**, classe **4**, vani **4**, superficie catastale mq.**72**, Totale escluso aree scoperte **68 mq**, rendita Euro **454,48**, via Filippo Strozzi n.138, piano 6 All.2.1);
- **Box Auto:** Foglio **36**, particella **934**, subalterno **49**, categoria **C/6** classe **5**, consistenza mq **23**, rendita Euro **149,67**, via Filippo Strozzi n.134/3, piano S1(All.2.2);
- **Cantina:** Foglio **36**, particella **934**, subalterno **139**, categoria **C/2** classe **6**, consistenza mq **13**, rendita Euro **50,35**, via Vincenzo da Filicaia n.12, piano S1 (All.2.3);

per la **quota di 1/113:**

- Foglio **36**, particella **934**, subalterno **95**, categoria **C/6**, classe **2**, mq.**23**, Euro **93,84**;
- Foglio **36**, particella **934**, subalterno **96**, categoria **C/6**, classe **2**, mq.**29**, Euro **118,32**;
- Foglio **36**, particella **934**, subalterno **100**, categoria **C/6**, classe **2**, mq.**25**, Euro **102,00**;
- Foglio **36**, particella **934**, subalterno **107**, categoria **C/6**, classe **2**, mq.**23**, Euro **93,84**;
- Foglio **36**, particella **934**, subalterno **111**, categoria **C/6**, classe **2**, mq.**20**, Euro **81,60**.

Si precisa che i posti auto al piano interrato, di cui il debitore è proprietario per la quota pignorata di 1/113, sono pertinenza urbana destinata al superamento delle barriere architettoniche.

Superficie commerciale: 85,00 mq

UNICO LOTTO:

Appartamento per civile abitazione al P6 (NCEU Prato Fg.**36**, particella **934**, subalterno **286**), box auto al PS1 (NCEU Prato Fg.**36**, particella **934**, subalterno **139**) e cantina PS1 (NCEU Prato Fg.**36**, particella **934**, subalterno **49**)

Valore normale: 85,00 mq x Euro 1.600,00	=	Euro	136.000,00
Costi stimati di ristrutturazione leggera € 500,00 x 60 mq (comprendenti anche la rimozione della partizione in vetrocemento	=	Euro	30.000,00
Oneri Condominiali insoluti	=	Euro	4.025,00
TOTALE QUOTA ½ dell'INTERA PROPRIETA':	=	Euro	101.975,00

PREZZO BASE (arrotondato): EURO: € 102.000,00 (euro centoduemila/00)



CONCLUSIONI

In data 29 dicembre 2023 la sottoscritta CTU trasmetteva, a mezzo Raccomandata AR n.20050983514-0 la propria bozza dell'elaborato peritale al debitore e tramite mail pec alla parte procedente (All.10), per eventuali osservazioni. Non avendo ricevuto alla data odierna alcuna osservazione e ritenendo di aver dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed aver risposto in maniera esauriente al quesito del G.E., si augura avere così assolto il mandato affidatogli, la sottoscritta C.T.U. dichiarandosi a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Prato, 12 gennaio 2024

Il Consulente Tecnico
arch. Sandra Fimiani



ALLEGATI:

- 1) planimetria di rilievo immobili;**
- 2) visure catastali;**
- 3) planimetrie catastali;**
- 4) documentazione fotografica;**
- 5) atti abilitativi ed atti di sanatoria;**
- 6) visura conservatoria Registri;**
- 7) atti di provenienza;**
- 8) notifica sopralluogo e notifica accesso forzoso;**
- 9) verbale di accesso all'immobile;**
- 10) attestazioni di consegna bozza perizia ai creditori e debitori;**
- 11) Richiesta Oneri condominiali**
- 12) Richiesta visura Agenzia Entrate contratti locazione**

