

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 40 del 2023

Promosso da

[REDACTED]

Contro

Sig. ---“Omissis”---

Sig.ra ---“Omissis”---

Ill.mo Signor Giudice Dott. BRUNO STEFANIA

P R E M E S S A:

In data 08.06.2023, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Geom. Fabio Razzi, con studio professionale in Prato, Viale Fratelli Cervi 49, C.T.U., per la valutazione dei beni immobili colpiti da pignoramento nella procedura esecutiva di cui sopra e con l'incarico di rispondere al quesito riportato nella nomina firmata per accettazione dal sottoscritto in data 15.06.2023, premette quanto segue:

La S.V. concedeva al sottoscritto termine 90 gg. al netto dei giorni di chiusura della pausa estiva del Tribunale di Prato per il deposito della relazione tecnica e perizia di stima a partire dalla data di incarico, fissando la data per l'udienza di comparizione il giorno 14.11.2023.

Previo avvisi all'esecutato e al creditore precedente inviati con raccomandata R.R. il giorno 30.06.2023, ritirata dall'esecutato in data 06.07.2023, (**All.to A**), il giorno 19.07.2023 alle ore 9.00 il sottoscritto procedeva insieme al custode dell'immobile ISVEG come da verbale dell'Istituto, ad effettuare il sopraluogo presso gli immobili di comproprietà dei sigg. ---“Omissis”---e ---“Omissis”---per le verifiche del caso; tale sopraluogo ha avuto esito positivo, ed è stato possibile accedere a tutti i locali dell'unità immobiliare, come riportato anche nel verbale del Custode delegato a firma anche del CTU e dell'esecutato presente il giorno del sopraluogo.

Il sottoscritto ha effettuato tutti i rilievi del caso, verificando e valutando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'U.I. (contesto di inserimento, tipologia costruttiva, distribuzione e superficie dei locali, lo stato di manutenzione, nonché la presenza e manutenzione di impianti tecnologici) effettuando altresì un servizio fotografico, nonché esaminando le altre caratteristiche e/o informazioni necessarie per le puntuali risposte ai quesiti posti dal Giudice dott. Bruno Stefania.



Successivamente venivano esaminati attentamente l'atto di pignoramento, la documentazione ipotecaria e catastale prodotta, compiute le ricerche necessarie presso l'Ufficio del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato al fine di procurarsi gli elementi necessari ad assolvere l'incarico conferitogli.

In possesso delle necessarie documentazioni, eseguiti i sopralluoghi e verifiche dello stato di fatto sui beni da valutare e svolto indagini di mercato, il sottoscritto è in grado di redigere la seguente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

1- verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento); verificare l'esistenza del certificato notarile, segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

La documentazione fornita ed allegata alla procedura come indicato dall'art. 567, 2 comma c.p.c. risulta completa, idonea e rispondente al bene oggetto del pignoramento.

Gli elementi di individuazione sia tecnici che catastali riportati nel pignoramento corrispondono con quelli afferenti i beni colpiti di proprietà dall'esecutato.

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 pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non sono presenti gli atti) e la continuità delle trascrizioni dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale.

Stato Civile

La famiglia degli esecutati composta dal sig. ---“**Omissis**”---, sua moglie sig.ra ---“**Omissis**”---ed il figlio ---“**Omissis**”---, risultano censiti all'anagrafe del Comune di Prato come si evince dal certificato di stato di famiglia allegato alla presente perizia (**Allegato B**).

Certificato di Matrimonio

Come risulta dai registri di Stato Civile di Prato gli esecutati risultano aver contratto matrimonio

(**Allegato C**).



Provenienza ultraventennale:

Al fine della verifica della continuità delle trascrizioni, si riportano alla presente CTU l'atto di compravendita che costituisce l'atto ultraventennale, ovvero:

Dal 2002 al 2004 la proprietà degli immobili è intestata alla Società --- "Omissis"--- per la piena proprietà a seguito di atto compravendita del Notaio Massimo Palazzo di Pontassieve del 23/10/2002 repertorio n. 40.259- Raccolta n. 5.808, trascritto a Prato in data 30.10.2002 al n. 13117 di registro generale e al n. 7228 di registro particolare. **(Allegato D)**

-Dal 2004 ad oggi la proprietà degli immobili è rettammente intestata ai sigg. - --"Omissis"---e ---"Omissis"---per la quota di ½ ciascuno a seguito di atto compravendita del Notaio Gennaro Galdo di Prato del 28/07/2004 repertorio n. 94.363- Raccolta n. 15.851, registrato a Prato in data 03.08.2004 al n. 5850 serie 1T e trascritto a Prato in data 04.08.2004 al n. 11193 di registro generale e al n. 6519 di registro particolare. **(Allegato D)**

3-Acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione etc) 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, ove 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.

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato, per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli **(Allegato E)**:

Per l'appartamento (sub. 507) e per il posto auto (sub. 508):

Iscrizione:

1) Descrizione: Pubblico Ufficiale del 28/07/2004;

Repertorio: n. 94364/15852;

Formalità: Iscrizione contro del 04/08/2004;



Estremi: Registro Particolare 2960 - Registro Generale 11194;

Specie: Ipoteca Volontaria;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Iscrizione:

2) Descrizione: *Pubblico Ufficiale del 05/08/2008;*

Repertorio: n. 203425/39396;

Formalità: Iscrizione contro del 11/08/2008;

Estremi: Registro Particolare 2554 - Registro Generale 10533;

Specie: Ipoteca Volontaria;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Trascrizione:

3) Descrizione: *Pubblico Ufficiale del 07/04/2023;*

Repertorio: n. 873;

Formalità: Trascrizione contro del 03.05.2023;

Estremi: Registro Particolare 3552 - Registro Generale 4986;

Specie: Atto esecutivo o cautelare;

Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili.

4- Acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile, acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili pr la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 606.2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.

Si attesta che i dati catastali dell'immobile sottoposto a pignoramento immobiliare sono i seguenti:

Immobile censito al Catasto Urbano di Prato al Foglio di Mappa 44, Particella 81, Sub. 507 (Abitazione) e Sub. 508 (Posto auto).

Si precisa che sono state acquisite ed allegate le relative visure e planimetrie catastali in atti.

Il compendio immobiliare non interessa terreni agricoli pertanto non si rende necessaria la richiesta di CDU.

Le planimetrie catastali in atti rappresentano correttamente lo stato di fatto degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

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 nel 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.

I beni pignorati consistono in un appartamento terra-tetto con ingresso indipendente, disposto su due piani fuori terra con piccolo resede frontale ed adiacente posto auto scoperto. Gli esecutati possiedono sui suddetti immobili il diritto reale di proprietà indivisa per la quota di ½ ciascuno.

E' stato accertato che i beni immobili oggetto di esecuzione all'attualità corrispondono e risultano conformi a quelli colpiti e contenuti nel pignoramento immobiliare sia per descrizione, indirizzo, numero civico, piano e dati catastali.

6- Previo necessario accesso, avvalendosi del custode o della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente, comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali.

In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci.

Ubicazione dei beni immobili:

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è composto da un edificio per civile abitazione costituito da un terra-tetto avente due piani fuori terra, ubicato nel Comune di Prato Via San Paolo n. 182; oltre piccolo resede frontale e adiacente posto auto scoperto.

Descrizione e caratteristiche interne dell'unità immobiliare:

Unità immobiliare avente accesso dalla viabilità interna che si diparte dalla via San Paolo (area urbana catastalmente identificata con il Sub. 512) a comune con altre unità immobiliari fronteggianti tale particella catastale (frontisti) e distribuita nel seguente modo:

A piano terra sono presenti, soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera, bagno, disimpegni oltre scale di collegamento interne ed un piccolo resede posto a fianco dell'ingresso all'abitazione.

A piano primo sono presenti quattro locali ad uso soffitta aventi altezza variabile, oltre un bagno ed un terrazzo a sbalzo a cui si accede da un locale soffitta.



Si precisa che i suddetti locali a piano primo nonostante la destinazione urbanistica sia licenziata come “soffitta”, sono attualmente utilizzati come camere da letto (zona notte).

Inoltre è stato realizzato un bagno-wc nel locale soffitta antistante la scala interna, privo di titolo edilizio, il tutto come meglio descritto al seguente punto 9 relativo alla conformità edilizia.

Le finiture interne dell'appartamento sono di buona qualità e sono costituite da: pavimenti in ceramica nei locali principali e nei servizi; le pareti sono intonacate e tinteggiate di coloritura chiara, gli infissi sono in legno e vetro camera e persiane in legno in normale stato di manutenzione.

Le tinteggiature, verniciature, i rivestimenti, i pavimenti e gli infissi di tutti i locali risultano in discreto stato di manutenzione; l'impianto elettrico risulta efficiente e rispondente alle normative vigenti all'epoca della costruzione.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con caldaia a metano.

Le altezze dei locali dell'unità immobiliare è H= 2.70 mt. in tutti i locali principali dell'appartamento; mentre la soffitta ha altezza variabile da una minima 1.30 mt. a una massima di 2.80 mt..

Il posto auto scoperto ha accesso dalla viabilità interna che si diparte da Via San Paolo, e si trova in adiacenza all'ingresso all'unità immobiliare.

Tutto quanto sopra premesso siamo in grado di sostenere che l'unità immobiliare in esame risulta internamente, nel suo complesso, in discreto stato di manutenzione generale, come si evince anche dall'inserito fotografico **(All.to F)**.

Caratteristiche generali dell'edificio e del contesto ambientale:

Tutti gli elementi di facciata dell'edificio sono in buono stato manutentivo.

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento è stato edificato nei primi anni '90 e presenta una struttura portante in cemento armato e tamponamenti in mattoni di latero-cemento.

La zona in cui ubicato l'immobile è altresì ritenuta di mediocre appetibilità commerciale in quanto trattasi di zona semi-periferica della città, avente vocazione mista (residenziale e artigianale) a bassa densità abitativa; tuttavia la zona è altresì vicina ai punti di interesse collettivo e di servizio per la cittadinanza (scuole, supermercati, strutture sanitarie, banche, etc.).



Calcolo superfici utili e commerciali dei beni immobili:

Durante il sopralluogo si è provveduto alla misurazione completa di tutti i vani delle unità immobiliari, successivamente sono state determinate le superfici utili dei singoli vani, delle relative pertinenze e determinate le superfici commerciali specificando i coefficienti applicati per le varie tipologie di vani; nei dettagli si è rilevato quanto segue:

Piano Terra:

Sup. Soggiorno/cucina (6,50*6,00)=_____ 39,00 mq.
Sup. dis./scala (2,20*2,90)=_____ 6,38 mq.
Sup. camera (3,50*3,75)=_____ 13,12 mq.
Sup. Bagno (1,80*3,75)=_____ 6,75 mq.
Sup. Dis. (2,20*2,45)=_____ 5,39 mq.
=====

Superficie utile totale piano terra_____ 70,64 mq.
Sup. delle murature stimata a corpo (8%)_____ 5,65 mq.
Superficie lorda compreso murature_____ 76,29 mq.

Soffitta a piano primo:

Sup. soffitta= (3,80*2,00)+(5,05*3,85)+(3,00*3,95)+(3,75*3,95)+
(2,00*2,25)+(3,00*1,00) +(2,40*2,10)=_____ 71,64 mq.
=====

Superficie utile totale piano soffitta_____ 71,64 mq.
Sup. delle murature stimata a corpo (8%)_____ 5,73 mq.
Superficie lorda compreso murature_____ 77,37 mq.

Posto auto scoperto

Sup. posto auto scoperto=_____ 16,00 mq.

Terrazzo a piano primo:

Sup. Terrazzo (4,45*1,40)=_____ 6,23 mq.

Resede:

Sup. resede (3,75*1,50)=_____ 5,63 mq.

Calcolo superficie commerciale o convenzionale del bene immobile:

Di seguito si riporta la superficie commerciale e/o convenzionale delle unità immobiliari ovvero il prodotto della superficie lorda precedentemente calcolata, moltiplicata per i relativi coefficienti di riduzione:



Sup. convenzionale Terra-tetto: 76,29 mtq. x 1.00 = _____ 76,29 mq.
 Sup. convenzionale Soffitta: 77,37 mtq. x 0.50* = _____ 38,69 mq.
 Sup. convenzionale posto auto scoperto: 41,79 mtq. x 0.33 = _____ 5,28 mq.
 Sup. convenzionale del Terrazzo: 6,23 mtq x 0.33 _____ 2,05 mq.
 Sup. convenzionale resede: 5,63 mtq. x 0.20 = _____ 1,13 mq.
 =====
 Superficie convenzionale _____ 123,44 mq.
Superficie convenzionale in cifra tonda _____ 123,00 mq.

* E' stato ritenuto congruo tale coefficiente di riduzione in quanto le altezze della soffitta sono in parte sufficienti per ottenere un cambio d'uso mediante un recupero del sottotetto in locali abitabili come da Regolamento Edilizio.

Confini: Via San Paolo, proprietà ---“Omissis”---, proprietà ---“Omissis”--- , parti a comune per più lati, salvo se altri o diversi confini.

Identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento:

Terra-tetto: censito al N.C.E.U. del Comune di Prato al Foglio di Mappa 44, Particella 81, Sub. 507, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5,5 Vani, superficie catastale 119 mq., Rendita €. 738,53 rettamente intestato ai Sigg. ---“Omissis”---e ---“Omissis”---per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Il tutto come da Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. **(All.to G)**

Posto auto scoperto: censito al N.C.E.U. del Comune di Prato al Foglio di Mappa 44, Particella 81, Sub. 508, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq., Rendita €. 65,28 rettamente intestato ai Sigg. ---“Omissis”---e ---“Omissis”---per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Il tutto come da Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. **(All.to G)**

Pertinenze e accessori (Beni Comuni Non Censibili) :

Sono altresì comprese in quota parte la proprietà delle parti comuni regolate dall'art. 1117 del c.c. **(All.to H)**



Si precisa che esiste un diritto di passo pedonale e carrabile sulla viabilità identificata con il Sub. 512 della Particella 81 (area urbana di 195 mq.) come si evince dall'atto di provenienza.

7- 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 accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare rappresentano correttamente lo stato di fatto.

8- Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Nel Piano Operativo approvato del Comune di Prato le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono in zona omogenea B - UTOE 4b- inserito in zona "TM.1" ovvero Insediamenti esistenti- urbanizzazioni contemporanee. Su tale area sono ammesse opere dalla manutenzione ordinaria sino alla sostituzione edilizia. (Allegato I)

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 DPR 6 Giugno 2001 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 di 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'art. 40 sesto comma della L. n. 47 del 28.02.1985 ovvero dall'art. 46 comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001 n. 380 , specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.

In merito alla conformità edilizio-urbanistica si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento sono stati edificati in data antecedente il 01.09.1967 e che dopo tale data sono stati oggetto dei seguenti atti abilitativi:

- Condono Edilizio L. 47/85 P.G. 34207 del 30.04.1986 (n. ordine 14567) rilasciato dal Comune di Prato in data 19.02.1997;



- D.I.A. presentata in data 20.11.2003 P.G. 72324 (Busta 2859/2003) per ristrutturazione con cambio destinazione;
- Variante finale ai sensi dell'art. 39 L.R. 52/99 P.G. 41962 DEL 01.07.2004;
- Variante finale ai sensi dell'art. 39 L.R. 52/99 P.G. 56950 DEL 13.09.2004;
- D.I.A. presentata in data 27.02.2006 P.G. 13293 (P.E. 556/2006) per sostituzione scala interna e leggere modifiche interne;
- Attività Libera presentata in data 06.06.2013 P.G. 65117 (P.E. 1508/2013) per installazione pannelli fotovoltaici in copertura; quest'ultima presentata da terzi a seguito della stipula del contratto di locazione ultraventennale di cui al seguente punto 13.

L'immobile risulta conforma alle licenze sopra riportate (**Allegato L**) ad esclusione della realizzazione di un bagno-wc nel locale antistante la scala interna, per il quale si prevede il ripristino dello stato di fatto in quanto privo delle altezze utili necessarie. Per tale intervento di ripristino si prevede una spesa complessiva di circa €. 1.000,00 (Euro Mille/00).

Si precisa che nella superficie del posto auto scoperto attualmente utilizzata come resede, sono presenti alcuni manufatti privi di rilevanza edilizia (Barbecue e casetta prefabbricata in legno per ricovero attrezzi e utensili) facilmente amovibili.

Dagli atti non si evince che sia stata depositato certificato di Agibilità.

10- Provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione

Da verifiche effettuate risulta essere stato predisposto l'Attestato di Certificazione Energetica (ora APE) per l'appartamento protocollato al Comune di Prato in data 26.06.2013 non più valido dal 26.06.2023 per scadenza dei 10 anni.

11- Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale.

I beni immobili oggetto del compendio immobiliare per natura, superficie e caratteristiche architettoniche, risultano commerciabili in un **unico lotto di vendita**.

12- Dire 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.

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 194 n. 1078.

I beni immobile oggetto della procedura esecutiva risultano indivisibili, si precisa inoltre che risultano pignorati per intero, comprensivo quindi della quota di proprietà pari ad ½ del Sig. ---“Omissis”---e della restante quota di ½ è di proprietà del coniuge sig.ra ---“Omissis”---.

13- accertare se l'immobile è libero o occupato:

- se l'immobile è occupato a terzi: acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, verificare se risultano registrati presso l'ufficio di registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, 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, chiedendo al giudice la nomina di un custode incaricato 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 c.c:

-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 a tale accertamento:

-Se l'immobile sia sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Attualmente i soggetti esecutati risultano residenti insieme al figlio ---“Omissis”--- nell'unità immobiliare oggetto di procedimento in Prato Via San Paolo n. 182/f, come si evince dal certificato di residenza allegato alla procedura (**Allegato M**), trattasi pertanto trattasi di abitazione principale.

Si precisa tuttavia che risulta una locazione ultraventennale del solo utilizzo della copertura con durata 40 anni a decorrere dal 01.06.2013 per l'installazione di impianti fotovoltaici, alla società ---“Omissis”---, in forza della scrittura privata autenticata dal Notaio Petroni Maurizio di Prato in data 06.05.2013 Repertorio 207210/23023, registro generale 4096, registro particolare 2747.



Tale locazione (anche se interessa la sola copertura) risulta opponibile alla procedura esecutiva in quanto risulta registrata in data antecedente a quella del pignoramento immobiliare. (Allegato N).

14- Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che rimarranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione.

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

A seguito di ricerche verso gli uffici competenti non si è ravvisata l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, oneri giuridici sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

15- Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia 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.

Durante il sopralluogo non si è ravvisata la presenza di un condominio e di un amministratore.

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

Dalla documentazione presa in esame non sono mersi diritti demaniali.

17- determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione dei criteri di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima.

In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile, 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 e i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.



Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria.

Tenuto conto delle qualità estrinseche ed intrinseche del bene da stimare, considerato il profilo architettonico e costruttivo, lo stato di conservazione, manutenzione dell'edificio come si evince anche dalle foto dell'immobile, la vetustà, luce ed aerazione dei locali, la superficie, la qualità dei materiali e delle finiture, l'esistenza e la funzionalità degli impianti tecnologici, tenendo conto inoltre del valore economico del bene in relazione ai prezzi di mercato esistenti nella zona per beni immobili con analoghe caratteristiche.

Considerato quanto sopra e consultato in primo luogo la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel Comune di Prato nella zona periferica della città (zona periferica **NORD-OVEST**) Codice di Zona **D1- Microzona 5**, il valore minimo che si può stimare per un immobile per civile abitazione di tipo civile in normale stato di conservazione generale è di circa €. 1.500,00/mq. **(All.to O)**:

In secondo luogo il Borsino Immobiliare nella zona di Prato zona periferica della città (1° fascia per civile abitazioni) per immobili di medio pregio viene indicato un valore minimo di circa €. 1.368,00/Mq. **(All.to O)**:

Comparabili statiche:

- 1- Osservatorio Imm. _____ €. 1.500,00/mq.
- 2- Borsino Immobiliare _____ €. 1.368,00/mq.

Le ricerche di mercato effettuate analizzando offerte economiche relative a vendite immobiliari nelle immediate vicinanze aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, si ha **(All.to P)**:

Comparabili dinamiche:

- 3-Valore Prima ricerca di mercato _____ €. 1.458,00/Mq.
- 4-Valore Seconda ricerca di mercato _____ €. 1.481,00/Mq.
- 5.Valore Terza ricerca di mercato _____ €. 1.424,00/Mq.

Considerando che le comprabili dinamiche subiscono sempre un leggero decremento a causa della trattabilità del prezzo in libero mercato (circa 5-6% di rettifica negativa); l'ubicazione e la distribuzione interna



dell'immobile oggetto di pignoramento, si ritiene congruo determinare come valore unitario, quello inferiore derivato dalle suddette comparabili, ovvero relativo al Borsino Immobiliare avente un valore di €. 1.368,00 / Mq.

Inoltre, considerato la presenza di una locazione a favore di terzi opponibile alla procedura relativa all'utilizzo della copertura tutt'ora in corso di validità come descritta al punto 13 - Allegato N; si ritiene che il suddetto valore debba subire una ulteriore riduzione di circa il 8 %, del valore ricavato dalle comparabili, pertanto il valore di mercato sarà il seguente:

$$\text{Valore unitario} = \text{€} \cdot 1.368,00/\text{Mq} \cdot 0,92 = \text{€} \cdot 1.258,56 / \text{Mq}.$$

VALORE di STIMA :

Considerando la superficie convenzionale precedentemente calcolata in precedenza pari a **123,00 mq.** compreso pertinenze ed accessori, si ha:

$$\text{Valore tot.} = \text{Sup. commerciale} \cdot \text{Valore a Mq.}$$

$$\text{Valore tot. del compendio} = 123,00 \text{ mq.} \cdot \text{€} \cdot 1.258,56/\text{Mq.} = \text{€} \cdot 154.802,88$$

A detrarre il costo per le opere di ripristino del Bagno-wc

$$\text{In soffitta come descritto al paragrafo 9)} \text{_____} = \text{€} \cdot 1.000,00$$

$$\text{Totale} \text{_____} = \text{€} \cdot 153.802,88$$

PREZZO A BASE D'ASTA in cifra tonda € 154.000,00

(In lettere : Centocinquantaquattromila/00)

Avendo assolto il mandato conferitomi in ogni sua parte, rassegno la presente perizia di stima.

Prato, 06.09.2023

Il C.T.U.

Geom. Fabio Razzi

