

Geom. STEFANO ATTUCCI
Viale Vittorio Veneto 11
59100 - PRATO
Tel. 335 6541768
Mail : stefanoattucci@virgilio.it
PEC : stefano.attucci@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

SEZIONE UNICA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA : n. 99/2023 (R.G.E.)

GIUDICE ESECUZIONE : DOTT.SSA STEFANIA BRUNO

PROMOSSA DA : ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

CONTRO :

RINVIO UDIENZA : 11.06.2024 ORE 12.15

POSTICIPATO AL 09.07.2024 ORE 11.15

***** ****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

***** ****



INDICE DI CONSULTAZIONE

Svolgimento operazioni peritali (Pag. 3 - 4)

*Risposta Quesito 1)- Verifica completezza della documentazione
di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (Pag.4 - 5)*

*Risposta Quesito 2)- Verifica posizione anagrafica dell'esecutato
Proprietà e provenienza dei beni (Pag.5 - 6- 7)*

*Risposta Quesito 3)- Acquisizione visure ipotecarie - Predisposizione
elenco iscrizioni e trascrizioni (Pag.7 - 8 - 9)*

Risposta Quesito 4)- Acquisizione visure e planimetrie catastali (Pag.9 - 10)

Risposta Quesito 5)- Identificazione diritti e beni pignorati (Pag.10 - 11)

Quesito 6)- Descrizione dettagliata immobile (Pag. 11 - 12 - 13 - 14 - 15)

Quesito 7)- Verifica conformità catastale (Pag. 15 - 16 - 17)

Quesito 8)- Utilizzazione in base strumento urbanistico

*Quesito 9)- Indicazioni commerciabilità urbanistico edilizia - Conformità
rispetto agli atti amministrativi - Agibilità (Pag. 17 - 18 - 19)*

Quesito 10)- Verifica esistenza APE (Pag. 20)

Quesito 11)- Formazione dei lotti (Pag. 20)

Quesito 12)- Pignoramento pro quota e divisibilità (Pag. 20)

Quesito 13)- Stato di occupazione immobile (Pag. 21 - 22)

Quesito 14)- Vincoli, domande giudiziali, iscrizioni (Pag. 22 - 23)

Quesito 15)- Vincoli o oneri condominiali (Pag. 23 - 24)

Quesito 16)- Diritti demaniali o usi civici (Pag. 24)

Quesito 17)- Determinazione del valore (Pag. 24 - 25 - 26 - 27)

Elenco allegati (Pag. 27 - 28)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. ATTUCCI STEFANO iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Prato al numero 393, indirizzo mail stefanoattucci@virgilio.it , PEC stefano.attucci@geopec.it , con studio in Prato Viale Vittorio Veneto 11, in data 03.02.2024 è stato nominato Esperto dal Giudice dell'Esecuzione di cui in epigrafe e successivamente, in data 08.02.2024, ha accettato l'incarico a rispondere con relazione scritta ex artt. 568 e 173 bis c.p.c. al quesito riportato nell'apposito decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c..

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Geom. Stefano Attucci in seguito all'accettazione dell'incarico conferitogli dal G.E. ha avviato la propria attività peritale svolgendo le verifiche e gli accertamenti richiesti e più esattamente :

- 1)- Estraeva copia del fascicolo relativo al procedimento esecutivo 99/2023 R.G. e verificava la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. fornita dal creditore precedente;
- 2)- Estraeva le certificazioni anagrafiche dei debitori eseguiti inviandone copia al custode giudiziario;
- 3)- Contattava il custode giudiziario per fissare la data del sopralluogo presso i beni oggetto di procedura;
- 4)- Inviava in data 13.02.2024 lettera raccomandata ai debitori eseguiti e successivamente in data 19.02.2024 PEC al creditore precedente e al custode giudiziario, comunicando giorno e ora del sopralluogo presso i beni oggetto di procedura (v.si allegati "1"- "2" - "3");
- 5)- Acquisiva la necessaria documentazione catastale;



6)- Inviava all’Agenzia delle Entrate richiesta relativa all’esistenza o meno di contratti di locazione o quant’altro risultasse registrato in merito ai beni oggetto di esecuzione (v.si allegato “4”);

7)- Svolgeva unitamente al custode giudiziario alla presenza del debitore esecutato sopralluogo presso i beni oggetto di procedura come da verbale ISVEG allegato effettuando i dovuti rilievi metrici e fotografici (v.si allegato “5”);

8)- Acquisiva l’atto di provenienza e quello ultraventennale;

9)- Effettuava le ispezioni ipotecarie estraendo le varie certificazioni;

10)- Inviava richiesta all’amministratore del condominio in merito alla presenza di vincoli o oneri condominiali (v.si allegato “6”);

11)- Richiedeva la documentazione edilizio-urbanistica (v.si allegato “7”);

12)- Redigeva il proprio elaborato peritale;

13)- Inviava in data 03.05.2024 la bozza del proprio elaborato peritale alle parti, riscontrando l’assenza di eventuali osservazioni nei termini concessi.

RISPOSTE AL QUESITO

Quesito 1)- Verifica completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c.

- **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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;**



*** **

Il sottoscritto ha esaminato la seguente documentazione presente nel fascicolo della Esecuzione Immobiliare n. 99/2023 :

a)- Atto di precetto in favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.;

b)- Atto di pignoramento immobiliare Rep. n. 2314 del 28.09.2023;

c)- Contratto di mutuo fondiario Rep. n. 36589/19242 del 08.05.2001;

d)- Istanza di vendita;

e)- Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobili presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Prato in data 29.11.2023 Registro Generale n. 13154 Registro Particolare n. 9123;

f)- Relazione ventennale notarile a nome sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] redatta al 29.11.2023 dal Notaio Giulia Messina Vitrano dei Distretti Notarili Riuniti di Palermo e Termini Imerese;

La predetta documentazione risulta completa.

*** **

Quesito 2)- Verifica posizione angrafica dell'esecutato - Proprietà e provenienza dei beni

- 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 presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);

*** **

A seguito consultazione dei certificati anagrafici acquisiti è stato rilevato quanto segue:

Dal "Certificato di Stato Civile" estratto dall'Ufficio Anagrafe del comune di Prato risulta che i debitori sig. [redacted] nato a Catania (CT) il 17.10.1966 e sig.ra [redacted] nata a Catania (CT) il 24.03.1967 sono coniugati (v.si allegati "8"- "9").

Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio" prelevato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Catania risulta che il Sig. [redacted] ha contratto matrimonio con [redacted] in data 11.09.1985.

Annotazioni : nessuna (v.si allegato "10").

La titolarità del diritto reale pignorato in capo ai soggetti eseguiti deriva da :

- Atto pubblico notarile di compravendita del notaio Sordi Riccardo stipulato in data 8 maggio 2001 Repertorio n. 36588 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 22 maggio 2001 al numero di Registro Generale 5962 e numero di Registro Particolare 3508 per acquisto da [redacted] nato a Prato (PO) in data 1 agosto 1967 C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e [redacted] nata a Prato (PO) in data 31 gennaio 1969 C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà;

- A [redacted] nato a Prato (PO) in data 1 agosto 1967 [redacted]



[redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e [redacted]
nata a Prato (PO) in data 31 gennaio 1969 C.F. [redacted] per i
diritti pari a 1/2 di piena proprietà sono pervenuti per atto pubblico
notarile di compravendita del notaio Sordi Riccardo stipulato in data 10
ottobre 1997 repertorio n. 29675 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di
Pubblicità Immobiliare di Prato in data 20 ottobre 1997 al numero di
Registro Generale 9409 e numero di Registro Particolare 5538 per acquisto
da [redacted] nato a Sesto Fiorentino (FI) in data 13 agosto 1924 C.F.
[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (v.si allegato
"11").

**E' verificata la continuità delle trascrizioni ipotecarie fino all'ultimo atto
di provenienza ultraventennale.**

***** ****

**Quesito 3)- Acquisizione visure ipotecarie - Predisposizione elenco
iscrizioni e trascrizioni**

- **Acquisire** visure ipotecarie aggiornate e **predisporre** l'elenco delle
trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande
giudiziali, sentenze dichiarative 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, 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.

*** **

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli :

- Iscrizione del 22.05.2001 Registro Particolare 1290 Registro Generale 5963 Pubblico Ufficiale Sordi Riccardo Repertorio 36589 del 08.05.2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di Banca Toscana S.p.A. con sede in Firenze C.F. 00470800483, per capitale Lire 250.000.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Lire 500.000.000 durata anni 25;

- Trascrizione del 03.02.2004 - Registro Particolare 838 Registro Generale 1397 Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 276 del 23.01.2004 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Sordi Raffaele nato a Firenze il 30.11.1973 C.F. SRD RFL 73S30 D612H;

- Trascrizione del 23.02.2021 - Registro Particolare 1403 Registro Generale 2106 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2093/2020 del 21.12.2020 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena C.F. 00884060526;

- Iscrizione del 30.04.2021 - Registro Particolare 890 Registro Generale 5212 Pubblico Ufficiale Sordi Riccardo Repertorio 36589 del 08.05.2001 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di Amco-Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli C.F. 05828330638 per



capitale di Euro 129.114,22 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 258.228,45;

- Trascrizione del 01.08.2023 - Registro Particolare 6511 Registro Generale 9066 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 1258/2020 del 19.11.2020 ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE;

- Trascrizione del 29.11.2023 - Registro Particolare 9423 Registro Generale 13154 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 2314 del 28.09.2023 ATTO CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638;

(v.si allegati "12"-“13”).

*** **

Quesito 4)- Acquisizione visure e planimetrie catastali

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

*** **

A seguito acquisizione delle visure catastali aggiornate estratte dall'Agenzia del Territorio Sez. Catasto Fabbricati del comune di Prato si rileva che gli immobili oggetto di pignoramento risultano censiti come segue :



Appartamento: Foglio [redacted], Particella [redacted] graffata alla Particella [redacted], Subalterno [redacted], Categoria A/3, Classe 3, Consistenza Vani 5,5, Sup. Catastale Totale 99 mq., Totale escluse aree scoperte 92 mq., Rendita Euro 497,09;

Indirizzo Catastale : [redacted].

Intestazione : Sig.ra [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Sig. [redacted];
Sig. [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Sig.ra [redacted].

Locale ripostiglio: Foglio [redacted], Particella [redacted], Subalterno [redacted], Categoria C/2, Classe 9, Consistenza mq. 3, Sup. Catastale Totale mq. 3, Rendita Euro 17,82.

Indirizzo Catastale : [redacted].

Intestazione : Sig.ra [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Sig. [redacted];
Sig. [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Sig.ra [redacted].

Lo scrivente ha acquisito anche Estratto di mappa catastale e le planimetrie catastali presenti in atti relative alle uu.ii. oggetto del presente procedimento (v.si allegati "14"- "15"- "16"- "17" - "18").

***** ****

Quesito 5)- Identificazione diritti e beni pignorati

Identificare i diritti e i beni pignorati; accertare tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, 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 per l'intera quota di proprietà risultano:

- Appartamento per civile abitazione sito in Prato via [REDACTED]

[REDACTED];

- Locale ripostiglio sito Prato [REDACTED];

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella riportata nell'atto di

pignoramento, fatta eccezione per la errata descrizione del locale

ripostiglio che nel predetto atto è definito "garage", precisando che ciò

consente comunque l'individuazione del bene.

***** ****

Quesito 6)- Descrizione dettagliata immobile pignorato

Previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà

prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed 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 d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;

*** **

Descrizione dettagliata dei beni.

I beni oggetto di pignoramento più esattamente di seguito descritti risultano facenti parte di una palazzina condominiale posta nell'area semicentrale della città, in zona prevalentemente residenziale ben servita dai principali servizi, situata nelle vicinanze delle primarie arterie di comunicazione e non distante dall'ingresso dell'autostrada A/1 e A/11.

L'edificio condominiale che ricomprende i beni oggetto della presente è costituito da struttura in muratura e sviluppa principalmente 5 piani fuori terra, con solai in latero cemento, tamponatura in muratura intonacata e tinteggiata e copertura a falde inclinate.

Lo stato di conservazione generale del complesso edilizio è normale.

In particolare i beni oggetto di pignoramento risultano :

- Appartamento per civile abitazione sito in :

- Comune : Prato;

- Provincia : Prato;

- Località : ██████████ ;

- Via : ██████████ ;



- Piano : ██████ ;

- Interno : ██████

- Millesimi : **(non esistono tabelle millesimali)**

L'appartamento è situato al piano terra dell'edificio condominiale e risulta composto da ingresso, cucina, soggiorno, locale bagno, ripostiglio, due camere, oltre resede tergale esclusivo della superficie di mq. 61 circa sul quale insistono due tettoie costituite da struttura metallica con montanti verticali, orditura in arcarecci e copertura in pannelli di lamiera grecata.

Le finiture interne dell'abitazione sono costituite da intonaci di tipo civile tinteggiati, pavimenti in ceramica-monocottura in tutti i locali, rivestimenti in mattonelle di ceramica nel bagno e nella cucina, porte interne in legno, infissi in legno con vetro semplice e controfinestre in alluminio.

L'impianto elettrico risulta interamente sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo alimentato da caldaia singola murale a gas posizionata all'esterno dell'abitazione sul fronte tergale dell'immobile.

- **Locale ad uso ripostiglio** con accesso da resede condominiale posto sul retro del fabbricato principale

Il predetto locale ripostiglio è sito in :

- Comune : Prato

- Provincia : Prato

- Località : ██████████ ;

- Via : ████████████████████ ;

- Piano : ██████ .

Ai beni suindicati sono annesse le pertinenze e le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. per come risultano pervenute ai debitori eseguiti dai



titoli di provenienza.

I beni sopradescritti risultano individuabili documentazione fotografica allegata alla presente perizia (v.si allegato "19").

Dati catastali e confini

Appartamento : Catasto Fabbricati Comune di Prato, Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED] graffata alla Particella [REDACTED], Subalterno [REDACTED], Categoria A/3, Classe 3, Consistenza Vani 5,5, Sup. Catastale Totale 99 mq., Totale escluse aree scoperte 92 mq., Rendita Euro 497,09;

Indirizzo Catastale : [REDACTED].

Confini : [REDACTED] - Parti a comune per più lati - s.s.a.;

Locale ripostiglio : Catasto fabbricato Comune di Prato, Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED], Subalterno [REDACTED], Categoria C/2, Classe 9, Consistenza mq. 3, Sup. Catastale Totale mq. 3, Rendita Euro 17,82.

Indirizzo Catastale : [REDACTED].

Confini : Prop. [REDACTED] - Prop. [REDACTED] - Parti a comune - s.s.a.;

Sviluppo superfici

Superficie utile abitativa appartamento p. terra (h: 2.87)

1- Ingresso	mq.	7,59
2- Cucina	mq.	12,12
3- Soggiorno	mq.	15,69
4- Bagno	mq.	6,60
5- Ripostiglio	mq.	3,36
6- Camera	mq.	16,75
7- Camera	<u>mq.</u>	<u>14,37</u>
TOTALE SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO	MQ.	76,48



Superficie utile scoperta8- Resede tergale mq. 61,67**TOTALE SUPERFICIE UTILE SCOPERTA MQ. 61,67****Superficie utile ripostiglio esterno p. terra (h. media :2.25)**9- Ripostiglio esterno mq. 3,01**TOTALE SUPERFICIE UTILE RIPOSTIGLIO ESTERNO MQ. 3,01**

Di seguito lo sviluppo della superficie al lordo delle murature ed il relativo calcolo della superficie convenzionale calcolata tramite l'applicazione di idonei coefficienti di ragguaglio, che sarà utilizzata ai fini della stima.

Locali	Superf. lorda	coeff. Ragg.	Superf. convenzionale
Appartamento	mq. 87,95	1,00	mq. 87,95
Resede	mq. 61,67	0,15	mq. 9,25
Ripost. Tergale	mq. 3,46	0,30	<u>mq. 1,03</u>
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			MQ. 98,23

La superficie convenzionale al lordo delle murature che sarà quindi utilizzata ai fini della stima è pari a mq. 98,23 arrotondata a **mq. 98,00**.

***** ****

Quesito 7)- Verifica conformità catastale

*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 previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;

*** **

L'appartamento è censito al C.F. del Comune di Prato al Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED] graffata alla Particella [REDACTED], Subalterno [REDACTED], Categoria A/3, Classe 3, Consistenza Vani 5,5, Sup. Catastale Totale 99 mq., Totale escluse aree scoperte 92 mq., Rendita Euro 497,09.

Quanto sopra risulta giustamente intestato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

L'appartamento è rappresentato nella planimetria catastale del 17.07.1989 Prot. [REDACTED] che riproduce l'attuale configurazione dell'unità immobiliare.

Il locale ripostiglio è censito al Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED], Subalterno [REDACTED], Categoria C/2, Classe 9, Consistenza mq. 3, Sup. Catastale Totale mq. 3, Rendita Euro 17,82.

Quanto sopra risulta giustamente intestato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].



[REDAZIONE]

Il locale ripostiglio è rappresentato nella planimetria catastale del 12.11.2004 [REDAZIONE] che riproduce l'attuale configurazione dell'unità immobiliare.

L'esperto riscontrata la conformità delle planimetrie catastali in atti rispetto all'attuale stato dei luoghi, conferma che non si rende necessario procedere con la redazione ed il deposito di eventuali pratiche di aggiornamento catastale.

*** **

Quesito 8)- Utilizzazione in base strumento urbanistico

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

*** **

Il vigente Piano Operativo adottato dal comune di Prato con Delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 17.09.2018 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 14.03.2019, aggiornato al 04.05.2023, definisce per il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento, la seguente normativa:

UTOE 6

Disciplina dei suoli Urbano

Zone omogenee B

Paesaggi Urbani TL.4 (Tessuti Urbani a prevalente funzione residenziale disciplinati dall'art. 73 delle N.T.A.) – (v.si allegato "20").

*** **

Quesito 9)- Indicazioni commerciabilità urbanistico edilizia – Conformità

rispetto atti amministrativi - Agibilità



indicare la commerciabilità urbanistico edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché 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;

***** ****

Il fabbricato che ricomprende i beni oggetto della presente perizia risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Per le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stata presentata presso il comune di Prato domanda di sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 – [REDACTED] del 30.04.1986 [REDACTED] relativa alla



costruzione di alcune tettoie, pratica per la quale risulta pagata l'oblazione di Lire 102.000 con versamento postale n. 24 in data 30.04.1986 Ufficio Postale Prato Succ. 2 (v.si allegato "21").

Si precisa che la predetta domanda di sanatoria ad oggi non risulta definitiva.

Per quanto sopra riportato, facendo riferimento agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, i beni risultano commerciabili.

In merito alla definizione della domanda di condono [REDACTED] del 30.04.1986 [REDACTED] ed al successivo rilascio della relativa concessione in sanatoria, si evidenzia che il tutto è subordinato al deposito di debita istanza che prevede l'integrazione della pratica con i seguenti documenti :

- Prova di avvenuta presentazione all'U.T.E.;
- Rilievo aerofotogrammetrico IRTEF;
- Foto dell'opera abusiva;
- Rilievo in pianta dell'opera abusiva;
- Certificazione redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite.

Per quanto riguarda i costi per gli adempimenti sopra indicati è prevista una spesa di Euro 200-250 (euro duecento-duecentocinquanta) per diritti di segreteria oltre ad una ulteriore somma forfettaria di Euro 1.200 (euro milleduecento) oltre oneri contributivi e fiscali equivalente all'onorario da corrispondere al professionista incaricato.

Quindi l'onere economico complessivo necessario alla definizione della domanda di condono ed al rilascio del titolo in sanatoria è pari alla somma di **Euro 1.200 oltre oneri contributivi e fiscali ed ulteriori Euro 250 per**



diritti di segreteria.

Quesito 10)- Verifica esistenza APE

Provvedere a **verificare** l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;

*** **

A seguito degli accertamenti compiuti si rileva che l'appartamento non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

*** **

Quesito 11)- Formazione dei lotti

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, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

*** **

I beni pignorati per loro caratteristiche, non sono divisibili quindi non vendibili in più lotti.

Si procede pertanto con la formazione e la stima di un unico lotto.

*** **

Quesito 12)- Pignoramento pro quota e divisibilità

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;

*** **

Non sussiste tale condizione essendo i beni pignorati per l'intera proprietà suddivisa per la quota di 1/2 intestata a [redacted] in comunione dei beni con [redacted] e per la restante quota di 1/2 intestata a [redacted] in comunione dei beni con [redacted].

*** **

Quesito 13)- Stato di occupazione immobile

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 risultino 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, c.c.;



- se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare),

acquisire il 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 occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

*** **

Per quanto si evince dal certificato storico di residenza ed a seguito di quanto rilevato all'atto del sopralluogo, l'immobile è occupato dal coniuge debitore [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a Catania (CT) il 24.03.1967 la quale dal 30.04.2003 è iscritta residente presso l'immobile sito in via [REDACTED] (v.si allegato "22").
costituente abitazione principale dell'esecutato.

Considerato che il coniuge debitore separato occupa l'immobile con i figli minori, lo scrivente ha acquisito il provvedimento di assegnazione della casa coniugale qui allegato, emesso dal Tribunale di Prato Sezione Civile (v.si allegato "23").

Inoltre a seguito richiesta inoltrata dall'Esperto all'ADE Ufficio Territoriale di Prato, lo stesso ufficio ha risposto che in merito agli immobili elencati e ai soggetti segnalati, non risultano contratti di locazione e/o simili registrati (v.si allegato "24").

*** **

Quesito 14)- Vincoli, domande giudiziali, iscrizioni

*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 (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali sequestri conservativi) 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);

***** ****

I beni pignorati non risultano gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

***** ****

Quesito 15)- Vincoli o oneri condominiali

*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) 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 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;*

***** ****

A seguito richiesta inoltrata via PEC in data 10.04.2024 dal sottoscritto



all'amministratore del condominio (v.si allegato "6") questi ha risposto con successiva comunicazione del 22.04.2024 (v.si allegato "25") fornendo i dati sottoriportati:

Quota millesimale proprietà generale: Non esistono tabelle millesimali, le spese vengono suddivise in parti uguali;

Importo annuo spese fisse gestione o manutenzione: Euro: 5.943,89 totali da suddividere in parti uguali;

Spese straordinarie già deliberate: Nessuna spesa straordinaria deliberata;

Spese condominiali non pagate (consuntivo 2023 – preventivo 2024):
Euro 1.584,93.

Procedimenti giudiziari in corso : Nessun procedimento giudiziario in corso da parte del condominio;

***** ****

Quesito 16)- Diritti demaniali o usi civici

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

***** ****

In merito ai beni oggetto di pignoramento non esistono diritti demaniali o usi civici e di conseguenza nemmeno oneri di affrancazione o riscatto.

***** ****

Quesito 17)- Determinazione del valore

determinare il valore dell'immobile con espressa compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate 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 (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia peer vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. 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 (Cass. Nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).

*** **

Il sottoscritto al fine di assolvere con competenza ed in modo esaustivo il mandato ricevuto, ha provveduto ad acquisire tutti gli elementi necessari svolgendo le dovute verifiche e indagini relative ai beni oggetto di stima.

Il metodo adottato per la redazione della stima dei beni è quello sintetico comparativo considerando come parametro di confronto il prezzo al metro quadro.

Tale metodo consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato tenendo conto della tipologia e del grado di finitura dei beni, dello stato manutentivo e conservativo, del contesto in cui essi risultano inseriti,



riferendosi in via del tutto comparativa e sintetica a valori medi di mercato per libere contrattazioni praticate nella zona per beni immobili simili o il più possibile simili a quelli oggetto di stima.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente perizia, oltre alla propria esperienza estimativa maturata durante lo svolgimento della professione, sono state consultate le seguenti fonti di riferimento con le relative banche dati :

- **Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al 2° semestre 2023;**
- **Borsino immobiliare riferito all'anno in corso;**
- **Confronto con i valori medi per immobili simili riportati da agenzie immobiliari operanti nella zona in cui sorgono i beni oggetto di stima.**

Tenuto conto della zona specifica in cui sorgono i beni, delle sue caratteristiche e del suo stato manutentivo, il sottoscritto ritiene equo assumere come presso medio di mercato il valore di Euro 1.300/mq.

Al valore di mercato ottenuto in base al procedimento sopra descritto, considerato lo stato di manutenzione dei beni, e lo stato manutentivo dell'intero fabbricato come "normale" saranno apportate le dovute detrazioni solo per l'assenza di garanzie e vizi in caso di vendita in procedura esecutiva e per le spese di regolarizzazione della conformità edilizia.

Ciò premesso lo scrivente procede con la stima dei beni come di seguito riportato.

VALORE DEI BENI

LOTTO UNICO QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA' DEI DEBITORI ESECUTATI



SIGG.RI

Valore di mercato ritenuto equo Euro 1.300/mq.

Superficie convenzionale mq. 98,00

Valore di mercato mq. 98,00 x Euro 1.300/mq. = Euro 127.400

Riduzione del valore di mercato applicata per

Assenza di garanzia e vizi dei beni (10% del valore) - Euro 12.740

Detrazione costi regolarizzazione edilizia - Euro 1.450

TOTALE Euro 113.210

Valore di stima arrotondato per difetto Euro 113.000 (euro centotredicimila/00)

*** **

Il sottoscritto a totale adempimento dell'incarico ricevuto deposita la presente perizia restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Prato li 02.05.2024

L'Esperto :

Geom. Stefano Attucci

Elenco allegati :

- Comunicazioni inizio operazioni peritali - **(allegati 1-2-3);**

- Richiesta inoltrata a A.D.E. - **(allegato 4);**

- Verbale custode IS.VE.G. - **(allegato 5);**

- Richiesta inoltrata all'amministratore del condominio - **(allegato 6);**

- Richiesta accesso atti comune di Prato - **(allegato 7);**

- Certificati anagrafici - **(allegati 8-9-10);**

- Atti provenienza - **(allegato 11);**



- Ispezioni ipotecarie - (allegati 12-13);

- Documentazione catastale - (allegati 14-15-16-17-18);

- Riprese fotografiche - (allegato 19);

- Estratto cartografia P.O. comune di Prato - (allegato 20);

- Copia domanda Condono edilizio - (allegato 21);

- Copia certificato di residenza storico - (allegato 22);

- Copia provvedimento assegnazione casa al coniuge - (allegato 23);

- Risposta A.D.E. - (allegato 24);

- Risposta dell'amministratore del condominio - (allegato 25);

