

## TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 142/2017 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. ssa Stefania Bruno**

Contro:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, residente in Prato, Via Via Francesco Ferrucci n.  
192, C.F.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Promosso da:

- **UNICREDIT SPA**: con sede legale in Roma, Via Alessandro Specchi n.  
16, C.F.: 00348170101.

– Udienda in data: **29/01/2019** ore **09:15**.

C.T.U.: **Geometra Paola Bartolozzi**.

Data del sopralluogo: **13/11/2018** alle ore **15:00**

### RELAZIONE

#### DI CONSULENZA TECNICA

#### PREMESSA

La sottoscritta Geom. Paola Bartolozzi, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Prato al n. 318, con studio in Prato - Via del Via del Cantone n. 5, in data 27/09/2018 ha accettato l'incarico nella sua qualità di C.T.U., a seguito di conferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione in data 26/09/2018, 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 certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione di pignoramento, oppure



certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

**2)** descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini, e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc..);

**3)** accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in 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 in pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**4)** procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di €. 220,00);

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

**6)** indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; 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 ed 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;

**7)** dire e è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla sua formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione), all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; L'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

**9)** accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica



sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, chiedendo al Giudice la nomina di un custode incaricato di riscuotere i canoni di locazione (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sono al completamento dell'incarico);

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

**11)** indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso, e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

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



- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali.

**12)** accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché di indicare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

**13)** determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione alla casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del



provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore al 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

**14)** riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

**15)** inviare a mezzo 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'art. 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;

**16)** 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;

**17)** depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita; il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, preferibilmente mediante gli strumenti informatici del processo civile telematico, ovvero, secondo i mezzi ordinari, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d. lgs n. 196/2003;

**18)** allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze) da versare su un cd da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale prenderà parte;

**19)** allegare alla relazione planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli altri eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;



**20)** segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione o al custode, ove nominato, ogni ostacolo all'accesso;

**21)** provvedere e redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo il modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;

**22)** provvedere a verificare l'esistenza della APE e in caso di insussistenza provvedere alla sua redazione se abilitato ovvero a richiedere a soggetto provvisto della prescritta abilitazione, con avviso che il Tribunale in ogni caso provvederà a liquidare, per il predetto adempimento, la somma di euro 250,00;

**23)** il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del Giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso, ovvero sia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

In data 19/10/2018 la sottoscritta inviava Raccomandata A.R. di comunicazione di inizio operazioni peritali, al Debitore, previsto per il giorno 08 novembre alle ore 09:00, presso l'unità immobiliare oggetto di stima.

Ricevuta la comunicazione, il Debitore chiedeva di spostare il sopralluogo nella data del 13/11/2018 alle ore 15:00, pertanto il sopralluogo veniva



effettuato in quella data.

Nella data di inizio operazioni e successivamente, la sottoscritta esaminava attentamente l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale prodotta, effettuava le ricerche necessarie presso l'Agenzia del Territorio di Prato, l'Agenzia delle Entrate e presso i competenti Uffici Tecnici, al fine di procurarsi gli elementi necessari per assolvere l'incarico conferitole.

In possesso delle necessarie documentazioni, eseguito il sopralluogo generale in data 13/11/2018, alla presenza della sottoscritta, del custode (ISVEG di Prato), del Tecnico per la redazione dell'APE e dell'esecutato, verificato lo stato di fatto del bene da valutare e svolto indagini di mercato per dare ad esso il giusto valore, la sottoscritta era in grado di rassegnare la presente relazione di stima.

### **1° QUESITO**

A seguito della consultazione della documentazione prodotta, Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Antonio Trotta, la sottoscritta ha provveduto a reperire i seguenti documenti:

- planimetrie catastali;
- visura storica delle unità immobiliari;
- estratto di mappa.

I diritti sul bene immobile oggetto di esecuzione risultano pervenuti al soggetto esecutato, nei passaggi riscontrati nel ventennio, in virtù dei seguenti titoli:

a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** in forza di atto di acquisto come segue:

per quanto concerne l'intera proprietà dell'appartamento e del garage, per



atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Ugo Balestri di Prato in data 03/02/1983, Rep. 83073/34652, trascritto a Prato il 25/02/1983 ai n.ri 1209/90, dalla **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**Da evidenziare** costituzione di fondo patrimoniale ai rogiti del Notaio Andrea Lops in data 16/02/1989 n. 38852 trascritto in data 08/03/1989 ai n.ri 2122/1306.

Nel ventennio preso in esame, i beni oggetto di pignoramento, sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, sino alla data del 12/11/2018, presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Prato:

- **Iscrizione n. 1124** di Registro Particolare del 20/05/2011, ipoteca giudiziale emessa dal Tribunale di Prato Repertorio 796/2011 del 29/04/2011, derivante da decreto ingiuntivo, a favore **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** per €. 20.000,00 di cui €. 10.825,48 di capitale e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per l'intera proprietà;
- **Iscrizione n. 44** di Registro Particolare del 11/01/2012, ipoteca giudiziale emessa dal Tribunale di Prato Repertorio 5550/2011 del 06/12/2011, derivante da decreto ingiuntivo, a favore **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** per €. 70.000,00 di cui €. 40.040,14 di capitale e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per ½ della piena proprietà;
- **Iscrizione n. 2096** di Registro Particolare del 13/10/2017, ipoteca giudiziale emessa dal Tribunale di Prato Repertorio 180 del 01/02/2017, derivante da decreto ingiuntivo, a favore **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** per l'intera



proprietà;

- **Trascrizione n. 650** di Registro Particolare del 19/01/2012, Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Prato – Repertorio 5805 del 10/12/2011 a favore **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per l'intera proprietà;
- **Trascrizione n. 1631** di Registro Particolare del 14/03/2013, Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Prato – Repertorio 489 del 04/02/2013 a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per ½ della piena proprietà;
- **Trascrizione n. 5824** di Registro Particolare del 27/07/2017, Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Prato – Repertorio 2012 del 28/06/2017 a favore **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per l'intera proprietà;
- **Trascrizione n. 1999** di Registro Particolare del 16/03/2018, Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Prato – UNEP Repertorio 480 del 13/02/2018 a favore della **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per l'intera proprietà.

## 2° QUESITO

### Individuazione immobili

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dall'intera quota di proprietà del signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** c.f.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**– coniugato in regime di comunione legale dei beni con la coniuge **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** .



Trattasi di porzione di fabbricato condominiale ad uso civile abitazione, di n. 4 piani fuori terra, oltre piano seminterrato, posto in Comune di Prato, Via Francesco Ferrucci n. 192.

**LOTTO UNICO** (Diritti e oneri reali: proprietà 1/1)

Piena proprietà di porzione immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato, e precisamente:

– **appartamento e locale autorimessa** posti in:

- Comune: **PRATO**
- **Via Francesco Ferrucci n. 192**

così composti:

- **Piano terra:** composto da quattro vani oltre cucina-pranzo, disimpegno, due locali bagno, ripostiglio, due terrazzi, resede esclusivo su due lati, con annesso locale ad uso cantina posto al piano seminterrato; l'appartamento ha accesso sulla destra, per chi arriva dal vano scala condominiale.

Confini: Altra proprietà, parti condominiali, salvo se altri.

- **Piano seminterrato:** locale autorimessa, con accesso da rampa carrabile che si dirama dalla Via A del Rigo n. 16.

Confini: Altra proprietà, parti condominiali, salvo se altri.

**Dati Catastali**

All'agenzia del Territorio di Prato, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, i beni immobili risultano identificati nel **Foglio di Mappa 63** come segue:

- Particella **1571** graffata alla Particella **1573** sub. **1**, Categoria **A/2**, Classe **5**, Consistenza **7 vani**, Superficie catastale **mq. 156,00** – escluse aree scoperte **mq. 147,00**, Rendita Catastale **Euro 939,95**, Via



Francesco Ferrucci, Piano S1-T, come da accatastamento del 06/05/1982 protocollo n. 14571 per quanto concerne l'appartamento e la cantina;

- Particella **1575** sub. **34**, Categoria **C/6**, Classe **6**, Consistenza **27 mq.** Superficie catastale **mq. 30,00**, Rendita Catastale **Euro 204,98**, Via Francesco Ferrucci, Piano S1, come da accatastamento del come da accatastamento del 06/05/1982 protocollo n. 14567 per quanto concerne il locale garage.

### **Descrizione dei beni**

Trattasi di porzione di complesso residenziale costituito da due fabbricati che si elevano in quattro e cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato e da un terzo fabbricato, di un solo piano fuori terra, ubicato nel cortile condominiale interno compreso fra i due corpi di fabbrica principali. Quest'ultimo fabbricato è adibito, insieme al piano seminterrato degli altri due corpi di fabbrica, ad autorimesse private a servizio degli appartamenti del condominio.

Detto edificio condominiale è dotato di ascensore, ed è posto in Comune di Prato, in zona semi-centrale, adiacente al centro storico di Prato, con facilità di accesso sia con i mezzi pubblici che con i mezzi privati, grazie alla vicinanza con le arterie stradali principali.

La zona risulta ben servita sia per quanto riguarda il servizio scolastico che commerciale.

L'appartamento oggetto di stima, si trova nell'edificio che si sviluppa in quattro piani fuori terra, ha accesso tramite vano scala condominiale, e precisamente la porta a destra, per chi arriva dal vano scala, ed è



composto da:

- quattro vani oltre cucina-pranzo, disimpegno, due locali bagno, ripostiglio, due terrazzi, resede privato su due lati, nonchè locale ad uso cantina posto al piano seminterrato;

con annesso:

- locale ad uso autorimessa, posto al piano seminterrato, con accesso da rampa carrabile che si dirama dalla Via A. Del Rigo n. 16.

L'edificio di cui è porzione l'appartamento oggetto di stima presenta struttura portante in in travi e pilastri in calcestruzzo di cemento armato la copertura è del tipo piana con parapetto.

Le pareti di tamponamento esterne e le tramezzature interne sono eseguite in muratura ordinaria, intonacate a civile e tinteggiate di colore chiaro.

**Pavimenti e rivestimenti:** l'abitazione risulta rifinita con i seguenti materiali:

**gres porcellanato:** per i pavimenti di tutti i locali della zona giorno, del disimpegno, dei locali bagno, e per i rivestimenti dei locali bagno e cucina;

**parquet:** per i pavimenti dei tre locali camera;

**gres:** per il pavimento dei terrazzi e del locale cantina.

**Infissi e porte:** Le finestre dell'abitazione sono in legno e vetro singolo, provviste di avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno come il portoncino di ingresso.

**Impianti:** Gli impianti presenti nell'abitazione sono idrico, elettrico, termico e igienico sanitario, con bagni completi di tutte le apparecchiature necessarie. L'impianto di riscaldamento insieme a quello d'acqua calda



sanitaria, è di tipo autonomo collegato alla caldaia alimentata a gas metano. L'impianto termico genera calore mediante l'installazione di radiatori.

Esiste impianto di condizionamento in un solo locale camera.

Al momento del sopralluogo tutti gli impianti erano funzionanti.

### **Stato di conservazione e manutenzione**

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta internamente ed esternamente opere di finitura del tipo medio, e si trova attualmente in buono stato manutentivo.

Pertanto ritengo che lo stato di manutenzione dell'abitazione oggetto di stima è buono.

### **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO**

La superficie complessiva al netto delle murature è così determinata:

- **Abitazione: mq. 115,18**
- **Terrazzi: mq. 40,88**
- **Resede: mq. 242,92**
- **Cantina: mq. 31,47**
- **Locale Autorimessa: mq. 27,00**

e precisamente, le superfici di calpestio al netto delle murature:

- soggiorno: mq. 20,68
- cucina - pranzo: mq. 20,11
- ripostiglio: mq. 4,99
- disimpegno zona giorno: mq. 7,09
- disimpegno zona notte: mq. 7,78
- camera: mq. 16,00



- camera: mq. 15,80
- camera: mq. 12,96
- bagno: mq. 6,75
- bagno: mq. 3,02
- terrazzi: mq. 40,88
- cantina: mq. 31,47
- resede: mq. 242,92
- autorimessa: mq. 27,00

L'altezza netta utile è di ml. 3,00 per tutti i vani dell'abitazione, e di m. 3,45 per il locale autorimessa ed il locale cantina.

### **Superficie commerciale**

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile si ottiene considerando la superficie lorda ottenuta dalla superficie utile maggiorata dall'incidenza delle murature, sia esterne che interne e moltiplicata per il coefficiente di riferimento che varia in base alla destinazione.

#### **Abitazione:**

Superficie lorda mq.  $133,50 \times 1,00 =$  mq. 133,50

Superficie Commerciale: mq. 133,50

#### **Terrazzi:**

Superficie mq.  $40,88 \times 0,25 =$  mq. 10,22

Superficie Commerciale: mq. 10,20

#### **Resede:**

Superficie mq.  $25,00 \times 0,10 =$  mq. 2,50

Superficie mq.  $217,92 \times 0,02 =$  mq. 4,36

Superficie Commerciale: mq. 6,86



Locale cantina :

Superficie lorda mq.  $34,52 \times 0,40 =$  mq. 13,80

Superficie Commerciale: mq. 13,80

Locale autorimessa:

Superficie lorda 32,16 mq. x 0,50 = mq. 16,08

Superficie Commerciale: mq. 16,08

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ. 180,44**

**3° QUESITO**

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

**4° QUESITO**

L'abitazione risulta regolarmente accatastata e la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto del bene.

**5° QUESITO**

L'edificio di cui è porzione il bene oggetto di stima, ricade nel Nuovo Piano Operativo, in zona TR 3 (Tessuto urbano a prevalente funzione residenziale) che prevede interventi di MO manutenzione ordinaria, MS manutenzione straordinaria, RRC restauro conservativo, RIC ristrutturazione edilizia conservativa.

**6° QUESITO**

Il complesso residenziale, di cui è porzione il bene oggetto di stima è stato costruito in forza di Concessione Edilizia P.G. 14122 del 29/07/1977 (B. 782/1977).

Successivamente, a seguito di difformità interne ed esterne, è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.



31 della Legge 47/85 del 28/02/1985 protocollata al n. 15267 del 18/03/1986 n. Ordine 4506/1 rilasciata in data 06/03/1993.

A seguito della visione e verifica dei sopra citati atti abilitanti e tramite il riscontro con il rilievo metrico effettuato, non sono state riscontrate difformità urbanistiche.

Pertanto alla luce di quanto esposto, i beni risultano conformi con gli atti autorizzativi depositati presso gli uffici competenti.

#### **7° QUESITO**

Il bene può essere venduto esclusivamente in un unico lotto, poiché, pur trattandosi di due unità immobiliari (appartamento e garage), non possono essere vendute singolarmente.

#### **8° QUESITO**

Il bene immobile è pignorato per l'intera quota.

#### **9° QUESITO**

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava essere occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun tipo di contratto di locazione ad uso abitativo relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

#### **10° QUESITO**

Il bene immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

#### **11° Quesito**

Sui beni oggetto di stima non sussistono vincoli di alcun tipo, artistici, storici o di altro genere oltre alle trascrizioni riportate in atti.

Sono a cura e spese della procedura le cancellazioni delle formalità sopra



riportate.

### **12° QUESITO**

Il bene oggetto di stima è porzione di un più ampio fabbricato condominiale amministrato dallo Studio Amministrativo Immobiliare STIGLIANO - PEPE. L'amministratore ha comunicato, alla sottoscritta, che alla data del 17/01/2017, l'esecutato deve al Condominio i seguenti importi:

– €. 1.462,63 per rate ordinarie scadute;

– €. 1.351,45 per rate straordinarie lavori restauro scadute;

– €. 37,46 per saldo lavori autoclave;

per un totale di €. 2.851,54.

In data 05/11/2018, il signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** ha effettuato un acconto di €. 1.000,00, pertanto il debito nei confronti del Condominio ad oggi ammonta ad €. 1.851,54.

### **13° QUESITO**

La valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima viene determinata seguendo il metodo della stima sintetica comparativa.

Tale metodo si basa sulla comparazione con altri immobili simili posti nella zona dove è ubicato l'immobile, tenendo conto dei prezzi medi scambiati all'attualità del mercato immobiliare, della tipologia e delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della loro consistenza.

E' stato inoltre preso come riferimento, quanto rilevato da indagine eseguita presso agenzie immobiliari della zona, quanto indicato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' OMI, rilasciate dall'Agenzia del Territorio della



Provincia di Prato e quanto rilevato dalle quotazioni di zona pubblicate dal Borsino Immobiliare relative alla regione Toscana.

L'insieme dei dati raccolti, ha evidenziato che il più probabile valore di mercato oscilla da un minimo di 1.600,00 €/mq. ad un massimo di 2.100,00 €/mq.; tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di stima, ritengo congruo applicare un valore che si avvicina al medio tra quelli indicati, pari a 1.800,00 €/mq. (valore unitario dell'abitazione), da cui il più probabile valore di mercato è il seguente:

### **VALORE DELL'IMMOBILE**

**LOTTO UNICO costituito da appartamento e locale garage posto al piano terra e S1, composto da quattro vani oltre cucina-pranzo, disimpegno, due locali bagno, ripostiglio, due terrazzi, resede esclusivo su due lati, con annesso locale ad uso cantina posto al piano seminterrato e locale ad uso autorimessa, il tutto ubicato nel Comune di Prato, Via F. Ferrucci n. 192:**

**mq. 180,44** (Superficie Commerciale come sopra calcolata) x €. 1.800,00  
= €. 324.792,00 =

Si applica l'abbattimento del 10 % a garanzia di eventuali vizi occulti.

€. 324.792,00 x 0,90 = €. 292.312,80 =

Al valore così determinato si detrae l'importo di €. 1.851,54 (debito del signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nei confronti del Condominio) €. 292.312,80  
- €. 1.851,54 = €. 290.461,26=

Infine, considerato che Il bene immobile è pignorato per l'intera quota, si determina in

**EURO 290.000,00=**



**(duecentonovantamila-00)**

il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, con arrotondamento per difetto.

**22° QUESITO**

E' stata redatta certificazione energetica dell'immobile ad uso abitativo oggetto di pignoramento. Tale Attestato di Prestazione Energetica è stato depositato telematicamente alla Regione Toscana in data 18/01/2019 protocollo n. 0025033.

L'attestato di Prestazione Energetica identifica l'unità immobiliare in classe G, ed è valido fino al 14/01/2029.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato, li 18/01/2019

Il CTU: Geometra Paola Bartolozzi

Via del Cantone n. 5 – 59100 Prato

Cell. 338/4203897

Email: [paola.bartolozzi@geopec.it](mailto:paola.bartolozzi@geopec.it)

[p\\_bartolozzi@virgilio.it](mailto:p_bartolozzi@virgilio.it)

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Visure catastali, planimetria catastale, estratto di mappa;
2. atti abilitativi;
3. Visure presso Conservatoria dei Registri Immobiliari;
4. Notifiche del sopralluogo.

