

TRIBUNALE DI PRATO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 66/2023 **G.E. Dott. Enrico Capanna**

Promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

Creditrice intervenuta

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

* * * * *

Incarico e inizio operazioni peritali

In data 02/10/2023 la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Ing. Monica Fiorillo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Prato al n. 504, con studio in Prato viale Montegrappa n. 177, quale C.T.U. per la valutazione dei beni immobiliari oggetto del pignoramento nella procedura n. 66/2023, con l'incarico di rispondere ai quesiti richiamati nel seguito della presente, accettato dalla sottoscritta in data 04/10/2023.

La S.V. concedeva 90 giorni per il deposito della relazione di consulenza tecnica a decorrere dalla comunicazione dell'incarico, fissando contestualmente la data per l'**udienza di comparizione il 28/03/2024.**



Dopo aver analizzato la documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., prodotta dal precedente, ho compiuto le ricerche necessarie presso l'Agenzia Entrate Servizi Catastali (mappa, visure, planimetrie catastali, elaborato planimetrico e relativo elenco immobili), la Conservatoria dei RR.II. e archivi notarili per (con acquisizione dei titoli di provenienza), l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato (con acquisizione documentazione inerente la legittimità urbanistico-edilizia e l'agibilità), e la Direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Prato e Firenze per la verifica di sussistenza di contratti di locazione, o comodato d'uso, attivi sui beni.

Parallelamente, preso contatto con il custode, la sottoscritta ha provveduto a inviare raccomandata AR e pec al soggetto esecutato e al suo legale dopo la comparsa, nelle quali si comunicava la data del sopralluogo ai beni per il giorno 15/11/2023. Detta comunicazione veniva trasmessa anche al custode ed ai legali dei creditori al momento costituiti (allegato 7).

Nel giorno indicato è stato eseguito l'accesso all'immobile, e svolti i rilievi metrici e fotografici, oltre agli accertamenti tecnici ritenuti necessari sia per l'appartamento che per il posto auto coperto.

Il bene è occupato in via esclusiva dalla signora [REDACTED] c.f. [REDACTED], anziana e non autosufficiente, risultata essere nonna paterna dell'esecutata. L'accesso è stato permesso dalla presenza del sig. [REDACTED], figlio e procuratore della signora [REDACTED], il quale ha fornito copia del certificato storico di residenza della madre, dal quale si evince che la stessa vi risiede continuativamente dal 16/01/1973.



Risposta ai quesiti

1° QUESITO

verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; 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 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; verificare, sulla base degli atti di provenienza (provvedendo ad acquisirli, ove non presenti agli atti), la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale.

La documentazione depositata in atti, di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., consiste nel Certificato notarile redatto in data 17/07/2023 dalla Dott.ssa Guenda La Rosa, notaio in Palermo.

A seguito delle verifiche effettuate, la suddetta documentazione risulta completa e rispondente all'individuazione catastale dei beni oggetto di



pignoramento.

La documentazione prodotta in merito ai beni oggetto della presente esecuzione riporta le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

Nulla

TRASCRIZIONI:

Ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Prato il 9 febbraio 2022 ai nn. 1403/938 in favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PROVENIENZA:

I beni sono pervenuti a [REDACTED] con:

- **atto di cessione della nuda proprietà a titolo oneroso** ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme del 13/02/2003, trascritto a Prato il 14/02/2003 ai nn. 1906/1150 da potere della società [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]



a

I diritti sui beni venivano trasferiti comprensivi della proporzionale quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

2° QUESITO

descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), 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.);

IDENTIFICAZIONE E UBICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Il fabbricato condominiale nel quale sono ubicati i beni oggetto di stima, ubicato in Prato, frazione Mezzana, via Francesco Ferrucci n. 342, della



consistenza di sei piani fuori terra oltre ai piani interrati e sottotetto, è parte di una lottizzazione composta da più fabbricati edificati nei primi anni '70.

Detti stabili sono prevalentemente a destinazione abitativa, salvo il piano terra che presenta anche fondi commerciali prospettanti il loggiato condominiale.

Sono caratterizzati da facciate in mattoni faccia vista, in buono stato di manutenzione, in cui sono leggibili i pilastri e le travi dell'intelaiatura in calcestruzzo armato, oltre ai balconi in aggetto anch'essi in cemento, delimitati da parapetti metallici con pannellature rettangolari in lamiera.

I beni oggetto della presente sono un quartiere di civile abitazione di vani quattro oltre cucina ed accessori, posto al piano primo del fabbricato condominiale di cui sopra e precisamente il quartiere distinto dal numero interno 5 ed avente ingresso dalla porta di fronte a chi esce dall'ascensore.

Al quartiere è annesso un posto auto esclusivo al piano seminterrato, al quale si arriva oltre che da una scala, anche da una rampa a cui si accede da passo carrabile su via Ferrucci.

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE:

L'appartamento in oggetto si sviluppa lungo un corridoio distributivo che attraversa la zona giorno dando accesso a ripostiglio, soggiorno, cucinotto e terrazzo tergo coperto e parzialmente verandato da un lato e salone dall'altro, e prosegue nella zona notte con una camera da letto per lato, oltre a due servizi igienici.

È presente un altro balcone sulla facciata frontale prospettante su via Ferrucci, a cui si accede dal soggiorno e da una delle camere.



L'appartamento è in condizioni di manutenzione e conservazione abbastanza buone, seppure con finiture non recenti.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco, i pavimenti sono in parte in travertino lucido, in parte in ceramica per la cucina, i locali di servizio e i balconi, e infine in parquet montato a spina di pesce per le camere.

Dei due servizi igienici, quello principale presenta finiture migliori e apparentemente più recenti rispetto all'altro; entrambi presentano rivestimento in ceramica fino ad altezza di 2,00 m circa,

Le altezze dei vani sono pari a 282 cm circa, ad esclusione di ingresso e corridoio che presentano altezza inferiore, pari a circa 252 cm.

Le porte interne e gli infissi sono in legno; questi ultimi sono dotati di tapparelle oscurati e controfinestre in alluminio.

L'unità immobiliare è dotata di termo singolo a seguito dei lavori di trasformazione da centralizzato a singolo eseguiti nel 2002, come meglio descritto nella risposta al quesito n. 6.

Dal progetto ai sensi della Legge 10 del 9 gennaio 1991, presentato a nome e cura della signora ██████████ occupante l'immobile, risulta l'esecuzione di un impianto singolo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia murale a gas metano e nuovi radiatori. La suddetta caldaia è stata posta all'esterno nel terrazzo tergo dell'abitazione, e le nuove tubazioni in rame di collegamento tra questa e i radiatori in alluminio vennero poste lungo la parte alta delle pareti, dove sono state poi nascoste da cassette in cartongesso e un



controsoffitto dotato di bocchette di aerazione nel corridoio distributivo.

L'appartamento ha la predisposizione per impianto di condizionamento: attualmente sono presenti due unità refrigeranti collegate ad unità esterne, di proprietà dell'occupante.

Il posto auto coperto annesso all'abitazione è l'ultimo a destra della schiera frontale per chi scende dalla rampa carrabile. Detto parcheggio d'angolo attualmente, occupato da una autovettura apparentemente inutilizzata da tempo, è completato da un piccolo ripostiglio della stessa proprietà, con pianta triangolare e con accesso da una porta che apre sul posto auto stesso.

Il piano seminterrato adibito ad autorimessa si presenta in mediocre stato di manutenzione, con segni di infiltrazione e umidità di risalita, e tubazioni a soffitto con rivestimenti ammalorati.

SUPERFICIE CALPESTABILE

Le superfici nette calpestabili totali e dei singoli vani sono le seguenti:

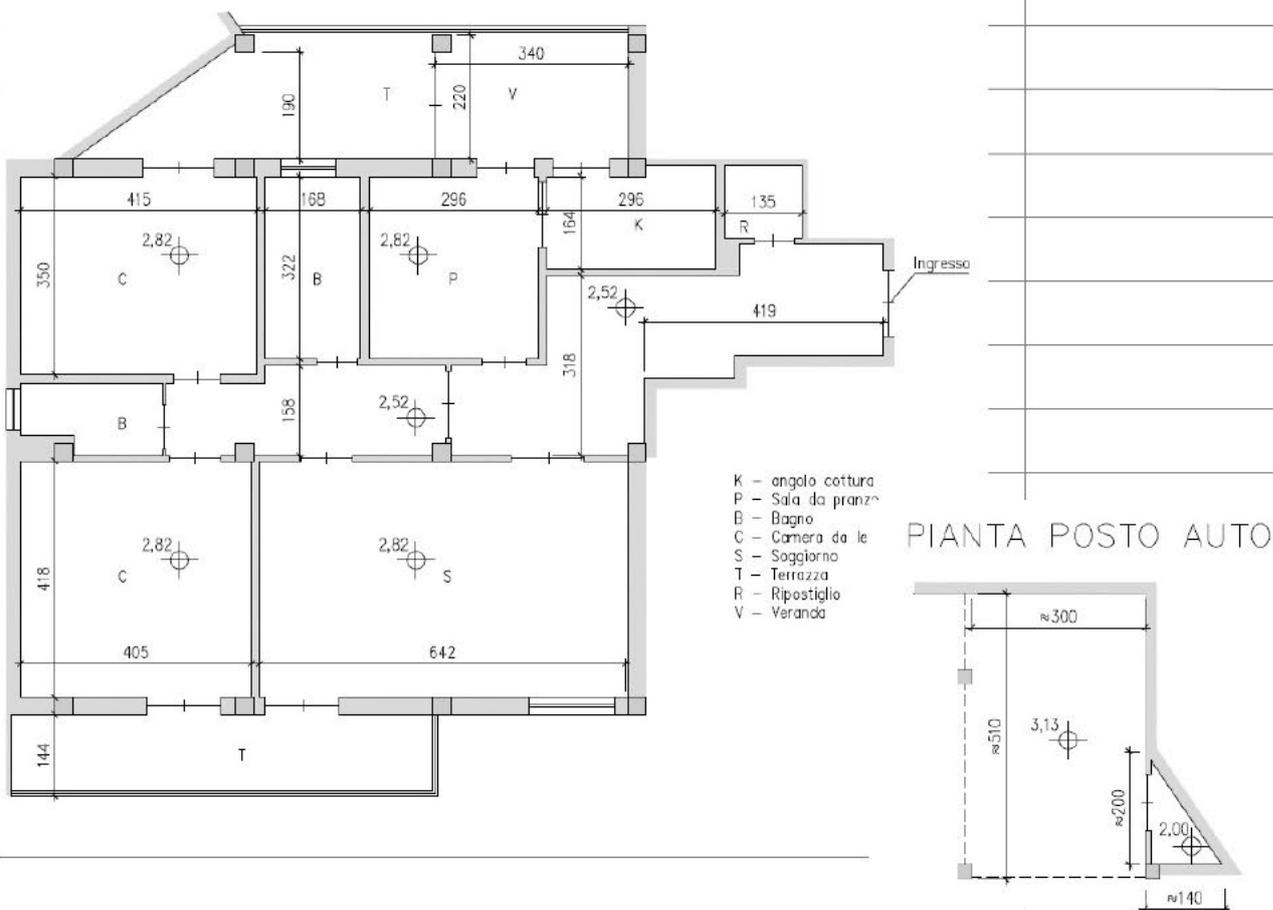
LOTTO UNICO		
Superfici nette appartamento		
VANO	PIANO	sup. netta m ²
ingresso/corridoio	primo	23,28
ripostiglio	primo	1,74
pranzo	primo	9,53
cucinotto	primo	5,1
soggiorno	primo	27,05
bagno 1	primo	5,41
bagno 2	primo	2,86
camera da letto 1	primo	14,53
camera da letto 2	primo	16,93
TOTALE PARZIALE		106,43



Superfici nette accessori		
VANO	PIANO	sup. netta m ²
balcone frontale	primo	9,93
balcone tergale coperto	primo	10,45
veranda tergale	primo	7,36
TOTALE		134,17

Superficie posto auto e ripostiglio		
	PIANO	sup. netta m ²
posto auto coperto	seminterrato 1	15,84
ripostiglio annesso	seminterrato 1	1,16
TOTALE		17,00

Di seguito psi riporta restituzione grafica del rilievo effettuato



DATI CATASTALI:

a) immobile di tipo civile, sito in Prato, via Francesco Ferrucci n. 342, Interno 5, piano 1, iscritto al N.C.E.U. al foglio 64, part.IIa 159, sub. 9, cat. A/2, Classe 6, Consistenza 6 vani;

b) posto auto esclusivo pari indirizzo piano seminterrato, iscritto al N.C.E.U. al foglio 64, part.IIa 1113, sub. 21, cat. C/6, Classe 3, 17 m²;

entrambi attualmente intestati

Per quanto concerne i millesimi sulle parti a comune si rimanda al quesito n. 12 e all'Allegato n. 6 alla presente perizia.

3° QUESITO

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

I beni descritti al precedente punto 2 corrispondono, per tipologia, ubicazione, e dati catastali, a quelli colpiti e indicati nel pignoramento, che ne consente pertanto la corretta ed univoca identificazione.



4° QUESITO

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

Catastalmente i beni sono correttamente intestati alla società esecutata.

Le planimetrie catastali in atti corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione delle seguenti difformità riscontrate:

- *Difformità altezze interne. In particolare l'appartamento ha altezza di 282 cm anziché 280 come indicato in planimetria e la stessa non è stata aggiornata con la riduzione di altezza nel corridoio a 252 cm, derivante dall'inserimento del controsoffitto in cartongesso a seguito delle modifiche all'impianto termico del 2002.*

Le difformità descritte non incidono sulla consistenza, la classe e la rendita catastale, e rientrano nelle "variazioni per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione" previste dalla circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, pertanto non alterano la conformità delle planimetrie catastali.



5° QUESITO

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'immobile risulta compreso nell'UTOE 6 (unità territoriale omogenea),
Disciplina dei suoli urbano, Zone omogenee.

L'immobile rientra nella categoria funzionale "R" – Residenza, di cui all'art.
152 del Piano Operativo.

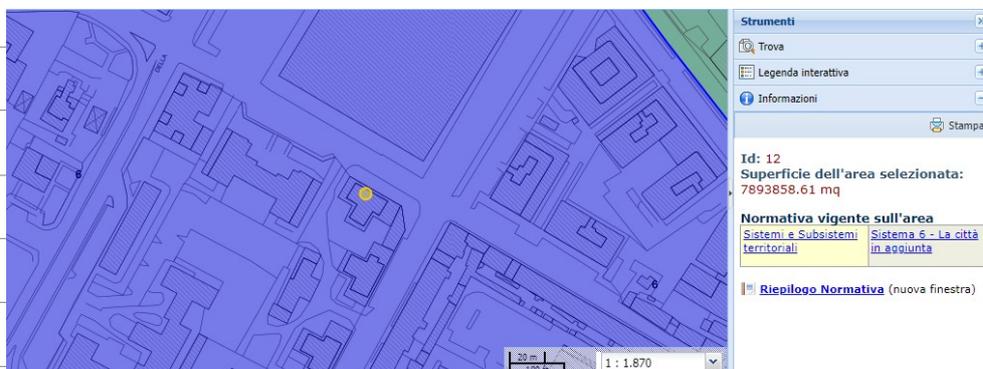
L'immobile è anche identificato all'art. 7 del piano operativo come TR.3
"Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive:
aggregazione di fabbricati, ad isolati aperti e blocchi formati in periodi
differenti, con geometrie e forme diversificate".

L'Art. 79 del P.O. disciplina gli interventi consentiti per la categoria TR.3.

L'Art. 153 del P.O. disciplina l'ammissibilità dei mutamenti di destinazione
d'uso.

Per quanto concerne i sistemi territoriali e i vincoli sovraordinati la zona
ricade in:

Sistemi e sub sistemi territoriali:



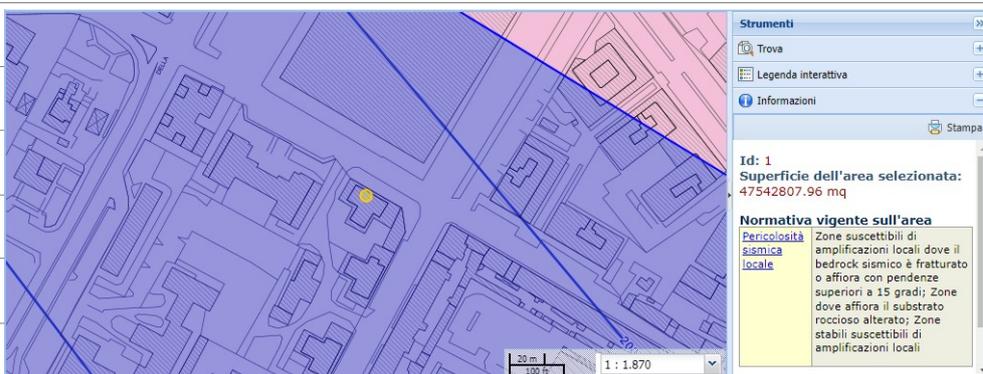
Pericolosità geomorfologica:



Pericolosità idraulica:



Pericolosità sismica locale:





6° QUESITO

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

TITOLI EDILIZI:

I titoli edilizi legittimanti il fabbricato e riguardanti l'unità oggetto della presente sono:

- **Licenza Edilizia n. 380/65** presentata il 03/05/1965 dal [REDACTED], P.G. 11791, rilasciata dal Comune di Prato il 18/06/1968. Detta



istanza venne poi ripresentata dal sig. [REDACTED] il 09/09/1970 con protocollo n. 21900, e rilasciata in data 21/12/1970.

- **Variante in corso d'opera n. 73/71** presentata il 25/01/1971 dal sig. [REDACTED], P.G. 1901, e rilasciata in data 03/02/1972;

- **Variante in corso d'opera n. 75/71** presentata il 25/01/1971 dal sig. [REDACTED] P.G. 1903, e rilasciata in data 03/02/1972;

- **Certificato di abitabilità** presentato in data 29/12/1971, protocollo generale n. 30572;

- **Condono edilizio ai sensi dell'art. 31 L. 47/85 n. 226 P.G. 36469** presentato in data 15/10/1985 dalla signora [REDACTED] e rilasciato in data 17/06/2002, per realizzazione di una veranda su porzione del balcone tergale, e per chiusura di piccolo ripostiglio/cantina al piano seminterrato, in adiacenza al posto auto di pertinenza;

- **Denuncia di inizio attività (DIA)** protocollo generale n. 21976 presentata il 10/04/2002 dal sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante e amministratore del Condominio via Ferrucci 342, per trasformazione di impianto termico da centralizzato a singolo, con installazione di nuova caldaia, canna fumaria, tubazioni e terminali.

Legato al suddetto titolo fu presentato, su istanza della sig.ra [REDACTED] una pratica impianti ai sensi della Legge 10/91 P.G. 059139 del 26/09/2002, contenente il progetto di trasformazione dell'impianto termico nell'unità oggetto di perizia, nel quale si dava anche atto della realizzazione di un controsoffitto nel corridoio distributivo che ne riduceva l'altezza utile.



Per quanto è stato possibile accertare, è assente il certificato di agibilità relativo all'autorimessa a comune al piano seminterrato, mentre è presente una certificazione di agibilità relativa ai fondi commerciali al piano terra, oltre a quella di abitabilità degli appartamenti, come già rilevato.

Non risulta inoltre presente attestato prestazione energetica per l'unità oggetto di perizia.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Lo stato dei luoghi, per destinazione, consistenza e distribuzione interna degli ambienti risulta conforme agli ultimi titoli abilitativi presentati unitamente al condono. Da un punto di vista quantitativo, la licenza edilizia originale e le successive varianti non riportano misure interne per gli ambienti oggetto di indagine, ma solo delle misure parziali e totali esterne.

Le stesse, con riferimento alla porzione immobiliare in oggetto, sono state verificate dalla scrivente riscontrando lievi divergenze che comunque rientrano nelle tolleranze del 2% ammesse dal Regolamento edilizio in applicazione dell'art. 198 della L.R. 65/2014.

Analoga tolleranza si ha per l'altezza utile dei vani principali, che risulta pari a 282 a fronte dei 280 cm dichiarati.

Tuttavia si sono riscontrate le seguenti difformità che esulano dalle tolleranze di cui sopra:

- Discostamenti nelle altezze del piano seminterrato adibito ad autorimessa, che tuttavia afferiscono a parti comuni;
- Realizzazione del controsoffitto in cartongesso nel corridoio dell'appartamento, che ha comportato una riduzione dell'altezza



dichiarata da 280 a 252 cm. Di tale modifica, per quanto è stato possibile accertare, si è trovato riscontro solo nel progetto ai sensi della L. 10/91, la quale però non ha valenza di titolo legittimante.

Detta difformità è tuttavia conforme alle prescrizioni del regolamento edilizio e pertanto sanabile attraverso un accertamento di conformità in sanatoria (art. 209 della L.R. Toscana n. 65/2014) possedendo il requisito della "doppia conformità".

I costi stimati per la suddetta regolarizzazione edilizia sono i seguenti.

Sanzione amministrativa art. 209 - comma 6-ter - della L.R. Toscana n. 65/2014	1 000,00 €
Diritti segreteria per presentazione pratica Comune di Prato	70,00 €
Spese tecniche (compresa Iva di legge e contributi)	1 921,50 €
<i>totale arrotondato</i>	3 000,00 €

Detto valore è comunque da considerarsi soggetto a modifiche, in quanto si rimette all'ufficio tecnico del comune di Prato il conteggio effettivo della sanzione dovuta, oltre ad eventuali oneri aggiuntivi.

A ciò vanno aggiunti i costi tecnici e amministrativi necessari all'attestazione di agibilità dell'autorimessa condominiale, la cui quota parte viene stimata in **€ 650,00**.

Sono qui esclusi i costi necessari per l'adeguamento di manufatti e/o impianti, ai fini dell'ottenimento delle condizioni di agibilità, tra cui quella ai fini antincendio, i quali sono stati stimati e tenuti in conto nell'ambito della determinazione del valore del bene.



7° QUESITO

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

Le u.i. oggetto di perizia vengono vendute in un unico lotto, in quanto trattasi di appartamento per civile abitazione e posto auto di pertinenza.

8° QUESITO

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

Le unità immobiliari risultano pignorate per l'intero.

9° QUESITO

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, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provveda altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c. Acquisire altresì 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.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

10° QUESITO

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



L'immobile non risulta occupato dal coniuge separate o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

11° QUESITO

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

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

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

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

Per quanto è stato possibile accertare, sui beni oggetto di pignoramento non sussistono vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura o altri pesi e limitazioni d'uso.

Per le difformità urbanistico-catastali, si rimanda ai quesiti 4 e 6.



Per quanto inerente vincoli e oneri giuridici, i quali saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, non sono emerse ulteriori trascrizioni o iscrizioni in capo all'esecutato, oltre a quelle già allegate all'istanza di vendita e riportate nel quesito 1 (vedasi ispezione ipotecaria completa al 15/12/2023 riportata nell'allegato 8).

12° QUESITO

accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (il cui importo dovrà essere segnalato ma non detratto dal valore del bene), 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.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte del "**Condominio Ferrucci 342 - [REDACTED]**" amministrato dallo [REDACTED]
[REDACTED]
Prato.

Dalle informazioni e dalla documentazione fornita dall'amministratore in data 20/11/2023 (vedasi Allegato 6a), si rileva che:

- ◆ non ci sono delibere per lavori straordinari;



- ◆ non ci sono contenziosi in corso;
- ◆ i millesimi dell'unità sono 41,1620;
- ◆ le spese di gestione e/o manutenzione annua secondo il preventivo dell'esercizio ordinario 2023 sono pari a € 811,00;
- ◆ non risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia.

Il condominio suddetto fa poi parte del **"SUPERCONDOMINIO IL CITTADINO - [REDACTED]"** attualmente amministrato da [REDACTED]

Dalle informazioni e dalla documentazione fornita dall'amministratore in data 20/11/2023 (vedasi Allegato 6b), si rileva che:

- ◆ non spese straordinarie deliberate;
- ◆ non ci sono contenziosi in corso;
- ◆ i millesimi dell'unità nell'ambito del supercondominio sono 12,91;
- ◆ le spese di gestione e/o manutenzione annua secondo il preventivo dell'esercizio ordinario 2023 sono pari a € 273,29;
- ◆ non risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia.



13° QUESITO

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 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); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore degli immobili è la ricerca del più probabile valore di libero mercato secondo il metodo comparativo. Questo metodo permette di individuare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dei beni da stimare, attraverso il confronto di quanto in valutazione, con



beni analoghi e simili oggetti di recenti compravendite o di offerte congrue sul mercato locale.

Il valore unitario attribuito è stato determinato sulla base di indagini di mercato su immobili comparabili a quello in esame per ubicazione (buona in zona richiesta e ben servita), contesto, tipologia e taglio (leggermente superiore alla media della richiesta di mercato), dalle quali è stato desunto un valore di mercato medio arrotondato a 1900,00 €/m².

A detto valore vengono poi applicati adeguamenti e correzioni di stima principalmente dovuti a (elenco non esaustivo):

- epoca di costruzione ed epoca di impianti e finiture interne;
- stato di conservazione e manutenzione interna, esterna e delle parti comuni del fabbricato;
- mancanza di certificato di agibilità per l'autorimessa condominiale;
- stato di possesso e di occupazione;
- esposizione e aerazione;
- distribuzione interna,

che portano ad adottare un costo unitario ridotto a **1680,00 €/m²**.

Il valore venale sarà determinato dall'applicazione del prezzo unitario individuato alla superficie convenzionale lorda complessiva del bene.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici convenzionali calcolate come previsto dal Borsino Immobiliare, ovvero considerando:

- al 100% le superfici dei vani e accessori diretti, al lordo delle murature secondo relative convenzioni;
- al 60% le verande;



- al 35% le terrazze coperte a livello;
- al 25% le terrazze scoperte;
- al 35% il posto auto coperto esclusivo.;
- al 20% le cantine o assimilabili.

Da dette considerazioni deriva una superficie totale di 140,97 m², come di seguito calcolata.

LOTTO UNICO				
Determinazione superfici convenzionali e raggugliate				
descrizione	piano	superficie convenzionale lorda m ²	coefficiente	superficie raggugliata m ²
vani principali e accessori diretti	primo	122,54	100%	122,54
balcone frontale	primo	10,93	25%	2,73
balcone tergale coperto	primo	11,41	35%	3,99
veranda tergale	primo	8,44	60%	5,06
TOTALE appartamento = m ²				134,33
TOTALE appartamento arrotondato a m ²				135,00
posto auto coperto	seminterrato 1	16,00	35%	5,60
ripostiglio annesso	seminterrato 1	1,83	20%	0,37
TOTALE LOTTO = m ²				140,97

Pertanto il valore di mercato di riferimento del bene oggetto di stima all'attualità è determinato in:

LOTTO UNICO		
Determinazione valore di mercato		
SUPERFICIE m ²	VALORE €/m ²	VALORE €
140,97	1680	€ 236 822,88

Il valore suddetto deve essere decurtato delle spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile, come stimate in risposta al quesito 6. Infine viene applicato un deprezzamento ulteriore del 5% per eventuali vizi occulti non rilevabili o evidenziati, generando il valore finale riportato di seguito.



LOTTO UNICO	
VALORE FINALE IMMOBILE	
VALORE DI MERCATO	€ 236 822,88
DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA (SPESE TECNICHE E SANZIONI STIMATE)	-€ 3 000,00
DEPREZZAMENTO PER PRESENTAZIONE CERTIFICATO AGIBILITA' AUTORIZZATA (SPESE TECNICHE STIMATE)	-€ 650,00
DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI -5%	-€ 11 841,14
VALORE	€ 221 331,74
VALORE FINALE IMMOBILE	€ 221 500,00

In conclusione il più probabile valore di mercato del bene all'attualità, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stato determinato in:

Euro 221.500,00 (Euro duecentoventunomilacinquecento/00)

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato, lì 18/12/2023

Il perito

Ing. Monica Fiorillo

ALLEGATI:

- Allegato 1. Documentazione fotografica*
- Allegato 2. Documentazione catastale*
- Allegato 3. Atti di provenienza e ultraventennale*
- Allegato 4. Atti abilitativi*
- Allegato 5. Verifica sussistenza locazioni*
- Allegato 6. Documentazione Condominio*
- Allegato 7. Comunicazioni operazioni peritali e verbali*
- Allegato 8. Ispezioni ipotecarie aggiornate*
- Allegato 9. Certificati anagrafe*
- Allegato 10. Attestazione invio bozza elaborato*



SOMMARIO

1° QUESITO	3
2° QUESITO	5
3° QUESITO	10
4° QUESITO	11
5° QUESITO	12
6° QUESITO	13
7° QUESITO	17
8° QUESITO	18
9° QUESITO	18
10° QUESITO.....	19
11° QUESITO.....	20
12° QUESITO.....	21
13° QUESITO.....	23

