

**Geometra
Giovanna Gaspari**
Via del Cittadino n. 92
59100 Prato (PO)
Tel. 338 4343315
giovanna.gaspari@geopec.it

TRIBUNALE DI PRATO

ESECUZIONE: n. R.G. 104/2023 G.E.: Dott. ENRICO CAPANNA

PROMOSSA DA: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.** (già
Società per la Gestione di Attività - S.G.A. S.p.A.) e per
essa, quale mandataria, **FININT REVALUE S.p.A.**

CONTRO:

CREDITORE INTERVENUTO:

◆ ◆ ◆

RELAZIONE DI STIMA

◆ ◆ ◆

Prato, 27 Luglio 2024

Il Perito Estimatore

Geom. Giovanna Gaspari



Giovanna Gaspari



INDICE DI CONSULTAZIONE

<u>Quesito</u>	Pag. 3
<u>Premessa</u> - Verifica documentazione	Pag. 10
<u>Punto 1</u> - Accertamento della proprietà e provenienza	Pag. 12
<u>Punto 2</u> - Descrizione degli immobili	Pag. 13
<u>Punto 3</u> - Conformità dei dati indicati nel pignoramento	Pag. 18
<u>Punto 4</u> - Conformità delle planimetrie catastali in atti	Pag. 18
<u>Punto 5</u> - Classificazione urbanistica del bene	Pag. 18
<u>Punto 6</u> - Accertamenti urbanistico-edilizi	Pag. 19
<u>Punto 7</u> - Formazione dei lotti	Pag. 20
<u>Punto 8</u> - Giudizio di indivisibilità del bene	Pag. 20
<u>Punto 9</u> - Occupazione dell'immobile - Possesso	
<u>Rapporti locativi</u>	Pag. 20
<u>Punto 10</u> - Eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag. 22
<u>Punto 11</u> - Oneri e vincoli condominiali	Pag. 28
<u>Punto 12</u> - Valutazione del valore del bene	Pag. 28
<u>Elenco degli allegati</u>	Pag. 32



TRIBUNALE DI PRATO

ESECUZIONE: n. R.G. 104/2023 G.E.: Dott. ENRICO CAPANNA

PROMOSSA DA: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.** (già Società per la Gestione di Attività - S.G.A. S.p.A.) e per essa, quale mandataria, **FININT REVALUE S.p.A.**

CONTRO:

CREDITORE INTERVENUTO:

◆ ◆ ◆

RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta geometra Giovanna Gaspari nata a Prato il 23.05.1972, libera professionista iscritta al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Prato con il n. 364, con studio in Prato, Via del Cittadino n. 92, in data 29.02.2024 ha ricevuto incarico dal Giudice della Esecuzione in epigrafe di rispondere con relazione scritta al sottoindicato

Q U E S I T O :

[torna all'indice ▲](#)

L'esperto nominato deve provvedere ex artt. 568 e 173 bis c.p.c. a:

- 1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la **completezza** della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) ove non presenti in atti, **acquisire** certificato di stato civile dell'esecutato



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

3) **acquisire** visure ipotecarie aggiornate e **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e 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;

4) **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;

5) **identificare** i diritti e i beni pignorati; **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati 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;

6) 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 o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia



della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;

7) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore 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;

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

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



istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

12) *se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, **indicare** i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia **comodamente divisibile** in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso*



contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

13) accertare se l'immobile è **libero o occupato** e:

- se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se 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 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;

14) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando



separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (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 i 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);

15) accertare l'esistenza di **vincoli o oneri di natura condominiale** (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) 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);

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

17) **determinare il valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti 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 ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e 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. 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).

◆ ◆ ◆

PREMESSA

[torna all'indice ▲](#)

La sottoscritta ha esaminato la documentazione elencata di seguito, presente nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare n. 104/2023:

- a) Atto di precetto in favore di **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**
- b) Atto di pignoramento immobiliare Repertorio n. 2752 del 27.10.2023
- c) Contratto di mutuo fondiario Repertorio n. 100688 - Raccolta n. 18610



del 29.09.2006

d) Istanza di vendita

e) Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ventennale, redatta in data 07.12.2023 dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE)

f) Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobili presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Prato in data 07.12.2023 - Registro Generale n. 13560 e Registro Particolare n. 9727

g) Visura catastale

h) Avviso ai creditori iscritti

i) Atto di intervento ex art. 499 c.p.c.

Accertata la completezza della suddetta documentazione, fornita dal creditore precedente ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., ed acquisita quella ulteriormente necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato, la sottoscritta con lettere "Raccomandata ①" inviate il 19.04.2024 e con PEC del 19.04.2024, allegate in copia alla presente (Allegato **A**), comunicava agli esecutati, al creditore precedente ed al custode giudiziale che il successivo 15.05.2024 alle ore 15,30 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura.

Alla data e ora fissati la sottoscritta si è recata sul posto accompagnata dal Geom. Alessio Trappoloni dell'Is.Ve.G. s.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l., nominato dal G.E. quale custode dell'immobile, ma non è stato possibile effettuare l'accesso (Allegato **B**), vista l'assenza dei proprietari esecutati e/o di un loro delegato e, pertanto, si è reso



necessario lasciare un avviso affinché i debitori, entro 3 giorni, prendessero contatti con gli uffici dell'ISVEG per concordare una nuova data e consentire l'accesso all'unità immobiliare.

Il custode, entro il termine fissato, è stato contattato dal signor _____, residente nell'appartamento oggetto di procedura ed è stata concordata la data del 05.06.2024 alle ore 16,30 per il sopralluogo presso l'immobile.

Nel frattempo, visto l'approssimarsi della scadenza per il deposito della propria Relazione peritale, la sottoscritta ha richiesto ed ottenuto dal Giudice dell'Esecuzione una proroga di 60 giorni per il deposito della relazione.

Il giorno 05.06.2024 alle ore 16,30, la sottoscritta si è nuovamente recata sul posto e il signor _____ ha permesso l'accesso ai locali al fine di espletare tutte le operazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico.

Al termine del sopralluogo è stato redatto verbale di accesso, debitamente sottoscritto dagli intervenuti. (Allegato **B**)

Tutto ciò premesso, la sottoscritta ha provveduto a redigere la seguente relazione:

PUNTO 1) – Accertamento della proprietà e provenienza

[torna all'indice ▲](#)

L'immobile oggetto di pignoramento è di piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, dei signori _____, nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____ e _____, nato a _____ il _____, Codice Fiscale _____, entrambi residenti a _____ in _____ n. _____. I signori _____ e _____



sono tra di loro coniugati in regime di separazione dei beni.

(Allegato **C**)

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati, per acquisto dal signor

, nato a il , Codice Fiscale

, con atto di compravendita del 29.01.1998, ai rogiti del notaio Bruno Morgigni di Prato, Repertorio n. 34169, Raccolta n. 2793, registrato a Prato il 13.02.1998 al n. 345 - Mod. 1V - Vol. 4 e trascritto a Prato il 30.01.1998 al n. 684 di Registro Particolare, allegato in copia alla presente ed al quale si fa pieno ed integrale riferimento per quanto ivi contenuto e trascritto e/o rimandato ai precedenti titoli di provenienza.

(Allegato **D**).

PUNTO 2) – Descrizione degli immobili

[torna all'indice ▲](#)

ELENCAZIONE BENI, UBICAZIONE, DESCRIZIONE, CONSISTENZE E CONFINI

L'immobile, oggetto di pignoramento per l'intera quota di piena proprietà, come più avanti specificato, è situato in area semicentrale, adiacente al centro storico della città, in zona prevalentemente residenziale, in località "Il Pino".

Il bene fa parte di un complesso condominiale residenziale costituito da più edifici e, più precisamente, si tratta di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo, interno 4, del fabbricato con accesso dal numero civico 69 di Via Cristoforo Colombo e relativa cantina situata al piano seminterrato dello stesso edificio.

L'appartamento è il primo sulla destra per chi esce dall'ascensore o proviene dal vano scala condominiale ed è composto da un ingresso, tinello/cucina, disimpegno, servizio igienico e quattro camere, oltre



terrazzo anteriore prospiciente le camere e terrazzo posteriore prospiciente il tinello/cucina.

Le principali caratteristiche del fabbricato sono le seguenti:

- ◆ strutture portanti in cemento armato, tamponature in muratura tradizionale e solai in latero-cemento;
- ◆ terrazzi dotati di ringhiera metallica e parapetti laterali in cemento armato con cimasa in metallo, pavimentati in gres;
- ◆ facciate esterne rifinite, in parte, ad intonaco graffiato e tinteggiato ed, in parte, a muratura facciavista;
- ◆ resede condominiale inerbato e piantumato;
- ◆ portone di accesso al condominio, in alluminio anodizzato e vetro;
- ◆ atrio condominiale pavimentato in marmo;
- ◆ scale condominiali rivestite in marmo, dotate di corrimano in metallo e con pianerottoli intermedi pavimentati in gres;
- ◆ pareti dell'atrio e del vano scala condominiale rifinite ad intonaco graffiato e tinteggiate ad idropittura;
- ◆ portoncino di ingresso all'abitazione in legno, blindato;
- ◆ infissi esterni in legno, con vetro semplice, dotati di avvolgibili;
- ◆ porte interne in legno, legno e vetro, alluminio;
- ◆ intonaci interni civili normali, tinteggiati a tempera;
- ◆ pavimento in ceramica in tutti i locali, ad esclusione di 2 camere, pavimentate in parquet;
- ◆ zoccolini in legno;
- ◆ rivestimenti in ceramica sia in cucina che nel servizio igienico;
- ◆ il servizio igienico è dotato di lavabo, water, bidet e doccia. L'impianto



idrico è interamente sotto traccia;

- ◆ impianto elettrico sotto traccia;
- ◆ impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, con caldaia murale a gas, posizionata sul terrazzo posteriore, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli elementi radianti sono in ghisa.

La cantina è situata al piano seminterrato; più precisamente, provenendo dal vano scala condominiale con ingresso da Via Cristoforo Colombo n. 69 e immettendosi nel corridoio posto sulla destra, la cantina si trova in fondo alla diramazione destra dello stesso corridoio.

La cantina è completamente allo stato grezzo con:

- ◆ tamponature in muratura di laterizio;
- ◆ pavimento in cemento;
- ◆ porta in metallo.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica (Allegato **E**).

Complessivamente l'immobile sopradescritto, dotato di impianti e finiture realizzati al momento della costruzione, si presenta in condizioni mediocri di manutenzione e conservazione.

All'unità immobiliare sono annesse le pertinenze e le parti comuni e condominiali, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, così come pervenute agli esecutati.

CONSISTENZE

*Per la numerazione assegnata ai locali, si veda l'allegata planimetria (Allegato **F**)*

SUPERFICIE UTILE ABITATIVA

PIANO PRIMO (H ml. 3,00)



1 - Ingresso =	mq	7,86
2 - Tinello / Cucina =	mq	16,53
3 - Servizio igienico =	mq	6,03
4 - Disimpegno =	mq	6,16
5 - Camera =	mq	16,10
6 - Camera =	mq	13,65
7 - Camera =	mq	10,63
8 - Camera =	mq	17,48

Superficie Utile Piano primo **mq 94,44**

SUPERFICIE UTILE TERRAZZI

9 - Terrazzo anteriore prospiciente le camere =	mq	9,94
10 - Terrazzo posteriore prospiciente il tinello/cucina =	mq	9,94

SUPERFICIE UTILE CANTINA

PIANO SEMINTERRATO (H ml. 4,00)

11 - Cantina =	mq	6,80
----------------	----	------

SUPERFICIE LORDA ABITATIVA

- Piano Primo =	mq	108,98
-----------------	----	--------

SUPERFICIE LORDA CANTINA

- Piano seminterrato =	mq	7,83
------------------------	----	------

SUPERFICIE LORDA TERRAZZI

- Terrazzo anteriore prospiciente le camere =	mq	10,44
- Terrazzo posteriore prospiciente il tinello/cucina =	mq	10,44

CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito all'unità immobiliare descritta, si riporta di seguito il calcolo della superficie



ragguagliata determinata aggiungendo all'intera superficie lorda dei vani abitabili, il 25% della superficie dei terrazzi ed il 25% di quella della cantina.

- Superficie abitativa al piano primo al lordo delle murature;

mq 108,98 x 1,00 = mq 108,98

- Superficie terrazzo anteriore prospiciente le camere;

mq 10,44 x 0,25 = mq 2,61

- Superficie terrazzo posteriore prospiciente il tinello/cucina;

mq 10,44 x 0,25 = mq 2,61

Superficie ragguagliata appartamento **mq 114,20**

- Superficie della cantina al piano seminterrato al lordo delle murature;

mq 7,83 x 0,25 = mq 1,96

Superficie ragguagliata cantina **mq 1,96**

Totale superficie ragguagliata mq 116,16

CONFINI

L'appartamento è confinato da vano scala condominiale, da proprietà e da proprietà , salvo se altri.

La cantina è confinata da corridoio condominiale, da proprietà , da proprietà e da proprietà , salvo se altri.

REFERENZE CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato l'appartamento e la relativa cantina risultano giustamente intestati ai coniugi e per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni, e sono rappresentati come segue:



Foglio di mappa **45** Particella **570** subalterno **12** graffata con

Foglio di mappa **45** Particella **574** subalterno **81**

Categoria **A/2** Classe **4** Vani **6,5** Rendita **€ 738,53**

Si allegano alla presente, estratto di mappa, visura catastale e planimetria in atti (Allegato **G**)

ADEMPIMENTI D.LGS. N. 192/05 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come richiesto dal quesito, si è accertato che per l'immobile in oggetto è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m. e i. e depositato al Comune di Prato con P.G. n. **154528** del **12.11.2014** (ACE-7607-2014).

PUNTO 3) – Conformità dei dati indicati nel pignoramento

[torna all'indice ▲](#)

La descrizione attuale dei beni, l'indirizzo, il numero civico, il piano ed i dati catastali, corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

PUNTO 4) – Conformità delle planimetrie catastali in atti

[torna all'indice ▲](#)

La consistenza immobiliare dei beni oggetto di pignoramento è correttamente identificata all'Agenzia delle Entrate di Prato – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi catastali e la planimetria catastale corrisponde all'effettivo stato dei luoghi, ad eccezione di una tramezzatura, realizzata senza alcun titolo, che divide in 2 locali una camera. I 2 nuovi locali non hanno i requisiti minimi per poter essere considerati abitabili e perciò detta tramezzatura dovrà essere demolita, ripristinando così lo stato dei luoghi, in conformità alla planimetria catastale in atti.

Per quanto sopra, le difformità riscontrate non incidono sul classamento dell'unità immobiliare e sull'identificazione del bene.

PUNTO 5) – Classificazione urbanistica del bene

[torna all'indice ▲](#)



Dal punto di vista urbanistico il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, secondo il vigente Piano Operativo del Comune di Prato, ricade in zona omogenea B – UTOE 4b, nel tessuto urbano a prevalente funzione residenziale TR.3 – “*Tessuti ad isolati aperti con aggregazioni successive anche di edilizia pianificata*”, disciplinata dall'art. 75 delle Norme Tecniche di Attuazione. (Allegato **H**)

PUNTO 6) – Accertamenti urbanistico-edilizi

[torna all'indice ▲](#)

Il complesso residenziale di cui fanno parte l'unità immobiliare oggetto di procedura è stato costruito in forza di Licenza Edilizia P.G. n. **19509** del **29.08.1969** (Busta n. 954/1969), rilasciata il 03.08.1971 e ritirata in data 23.08.1971, successivamente volturata con istanza P.G. n. 8831 del 12.04.1972.

Per l'intero complesso edilizio è stata presentata domanda di abitabilità P.G. n. **9804** del **02.05.1973**, rilasciata dal Comune di Prato in data **03.10.1973**. (Allegato **I**)

Successivamente per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è stata presentata alcuna pratica edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato presso l'immobile sono emerse alcune difformità rispetto agli elaborati allegati all'ultima pratica edilizia presentata.

Tali difformità consistono nello spostamento delle tramezzature interne dell'appartamento, per dare una diversa distribuzione ai locali abitativi; sicuramente di tratta di opere realizzate in corso di costruzione dell'immobile, per le quali non è stata presentata la necessaria Variante finale. A supporto di quanto asserito, vi è la planimetria catastale, risalente



all'anno 1973, che riporta in maniera corretta l'attuale stato dei luoghi, ad eccezione della tramezzatura, realizzata senza alcun titolo, che divide in 2 locali una delle camere.

Nel prosieguo della presente relazione verranno descritte e quantificate economicamente le opere necessarie ad eliminare le predette difformità.

L'immobile oggetto di procedura è commerciabile.

PUNTO 7) – Formazione dei lotti

torna all'indice ▲

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, appartamento per civile abitazione, al piano primo, composto da ingresso, cucina/tinello, disimpegno, servizio igienico e quattro camere, oltre terrazzi e cantina al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato residenziale condominiale, come sopra descritta nelle sue caratteristiche, peculiarità e dotazioni, forma un UNICO LOTTO vendibile che trova riscontro ed appetibilità commerciale nella sua interezza.

PUNTO 8) – Giudizio di indivisibilità del bene

torna all'indice ▲

L'immobile viene pignorato per l'intera quota di piena proprietà, intestata agli esecutati per 1/2 ciascuno.

Il bene non è divisibile per sua natura.

PUNTO 9) – Occupazione dell'immobile - Possesso - Rapporti locativi

torna all'indice ▲

L'appartamento, da quanto accertato, risulta occupato in base a contratto di locazione, stipulato il 01.06.2010 fra gli esecutati, signori _____ e _____ e la signora _____; nel contratto, registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato in data 03.06.2010 al n. 5632 – Mod. 3, è stabilito che la locazione avrà durata di 4 anni con decorrenza dal 01.06.2010, con rinnovo automatico per un uguale periodo,



in mancanza di disdetta.

Successivamente, con scrittura privata del 24.04.2018, a firma del signor _____ e non della signora _____, registrata all'Agenzia delle Entrate di Prato il 10.05.2018 al n. 1262 – Mod. 3, è stato ridotto l'originario canone di locazione pari a 1.200,00 Euro mensili, pattuendo un nuovo canone di 900,00 Euro mensili per un totale annuo di Euro 10.800,00. (Allegato **J - K**).

Per la verifica della congruità del canone di locazione convenuto, ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del Codice Civile, la sottoscritta ha preso in esame le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione, riferite all'attualità, rilevando, nella Fascia OMI di riferimento - Zona semicentrale/Zona Sud-ovest adiacente al centro storico, ove ricade il bene oggetto di valutazione, valori mensili di locazione da €/mq 7,00 ad €/mq 10,50.

Interpellati, inoltre, operatori del mercato immobiliare che indicano la tipologia di immobile particolarmente appetibile dal punto di vista locativo, la sottoscritta, tenuto conto anche delle specifiche peculiarità, caratteristiche, vetustà, stato di conservazione e manutenzione del bene, ha reputato congruo assumere un valore mensile di **€/mq 10,00** da applicare alla superficie lorda raggugliata.

Per quanto sopra, il canone annuo viene determinato come segue:

Superficie lorda raggugliata mq. 116,16

Valore di locazione mensile €/mq 10,00

Canone mensile = mq. 116,16 x €/mq 10,00 = € 1.161,60

Canone annuo = € 1.161,60 x 12 mesi = € 13.939,20



Canone annuo praticato € 10.800,00 > € 9.292,80

(pari a € 13.939,20 -13.939,20 x 1/3)

Il canone annuo praticato non è inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo e, pertanto risulta, **congruo.**

PUNTO 10) – Eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

torna all'indice ▲

Dagli accertamenti esperiti relativamente agli immobili oggetto di pignoramento è emerso che:

- Non vi sono domande giudiziali che li riguardano;
- Non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura;
- Non vi sono pesi o limitazioni d'uso;
- Non vi sono difformità catastali. Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati 2 nuovi locali rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti; poiché detti locali, sono stati realizzati, senza alcun titolo, all'interno di una camera e non hanno i requisiti minimi per poter essere considerati abitabili, si dovrà procedere alla loro demolizione, ripristinando così lo stato dei luoghi, in conformità alla planimetria catastale in atti.
- Vi sono delle difformità urbanistico-edilizie rispetto agli elaborati allegati alla Licenza Edilizia, consistenti in modifiche alla distribuzione interna dell'appartamento; trattandosi di opere realizzate in corso di costruzione dell'immobile, per le quali non era stata presentata la necessaria Variante finale, dovrà essere depositata al Comune di Prato S.C.I.A. Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, con una previsione di costo totale di € 3.500,00, che ricomprende gli onorari tecnici, la sanzione amministrativa ed i diritti di segreteria.



Il costo per la demolizione della tramezzatura che divide in 2 locali una delle camere, viene stimato in € 1.500,00 comprensivo di demolizione, riprese di intonaco e tinteggiatura, oltre smaltimento e trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica.

Fermo restando quanto già acquisito in atti, che comprende anche le formalità di seguito elencate, alla data odierna a carico dei signori _____, nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____ e _____, nato a _____ il _____, Codice Fiscale _____, con riferimento al bene oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato L):

ISCRIZIONI

- ◆ **ISCRIZIONE n. 4310 di Registro Particolare del 10.10.2006**, Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma di €. 100.000,00 **a favore** di CARIPRATO Cassa di Risparmio di Prato s.p.a. con sede a Prato (PO), Codice Fiscale 00515340974 e **contro** _____ e _____, come sopra generalizzati, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, a garanzia dell'importo di € 50.000,00 per capitale e di €. 50.000,00 per spese, derivante dall'atto di mutuo fondiario decennale ai rogiti del notaio Galdo Gennaro di Prato (PO), Repertorio n. 100688 - Raccolta n. 18610 del 29.09.2006, gravante sulla piena proprietà del seguente bene:
 - Comune di Prato (PO) - Via Cristoforo Colombo n. 69
 - Abitazione di tipo civile - Consistenza 6,5 vani - Piano 1-S1
 - identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Prato** nel **Foglio di mappa 45 - Particella 570 - subalterno 12** graffata con



Foglio di mappa 45 - Particella 574 - subalterno 81

Debitori non datori d'ipoteca

con sede in _____, Codice Fiscale _____

◆ **ISCRIZIONE n. 2763 di Registro Particolare del 29.12.2016**, Ipoteca giudiziale per la somma di €. 16.240,00 **a favore** di _____, nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____ e

contro _____ e _____, come sopra generalizzati, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, a garanzia dell'importo di €. 8.119,71 per capitale, derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato, Repertorio n. 4266 del 02.12.2015, gravante sulla piena proprietà del seguente bene:

- Comune di Prato (PO) - Via Cristoforo Colombo n. 69

Abitazione di tipo civile - Consistenza 6,5 vani - Piano 1-S1

identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Prato** nel

Foglio di mappa 45 - Particella 570 - subalterno 12 graffata con

Foglio di mappa 45 - Particella 574 - subalterno 81

La suddetta iscrizione ricomprende anche altri beni non interessati dalla presente Esecuzione

◆ **ISCRIZIONE n. 1877 di Registro Particolare del 18.09.2017**, Ipoteca giudiziale per la somma di €. 16.900,00 **a favore** di _____, nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____ e

contro _____ e _____, come sopra generalizzati, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, a garanzia dell'importo di €. 16.900,00 per capitale, derivante da Verbale



di conciliazione sottoscritto dalle parti e dagli avvocati dell'Organismo di Conciliazione dell'Ordine degli Avvocati di Prato, Repertorio n. 76 del 18.05.2015, gravante sulla piena proprietà del seguente bene:

- Comune di Prato (PO) - Via Cristoforo Colombo n. 69

Abitazione di tipo civile - Consistenza 6,5 vani - Piano 1-S1

identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Prato** nel

Foglio di mappa 45 - Particella 570 - subalterno 12 graffata con

Foglio di mappa 45 - Particella 574 - subalterno 81

La suddetta iscrizione ricomprende anche altri beni non interessati dalla presente Esecuzione

A margine della suddetta iscrizione risultano le seguenti Annotazioni:

• **Annotazione n. 2565 di Registro Particolare del 17.10.2017,**

Proposizione ricorso al Tribunale

• **Annotazione n. 623 di Registro Particolare del 13.03.2019,**

Decreto definitivo del Tribunale

◆ **ISCRIZIONE n. 2112 di Registro Particolare del 17.10.2017,** Ipoteca giudiziale per la somma di €. 85.000,00 **a favore** di UNICREDIT s.p.a. con sede a Roma (RM), Codice Fiscale 00348170101 e **contro** e , come sopra generalizzati, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, a garanzia dell'importo di €. 65.366,81 per capitale, derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato, Repertorio n. 2664 del 31.08.2017, gravante sulla piena proprietà del seguente bene:

- Comune di Prato (PO) - Via Cristoforo Colombo n. 69

Abitazione di tipo civile - Consistenza 6,5 vani - Piano 1-S1



identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Prato** nel

Foglio di mappa 45 - Particella 570 - subalterno 12 graffata con

Foglio di mappa 45 - Particella 574 - subalterno 81

La suddetta iscrizione ricomprende anche altri beni non interessati dalla presente Esecuzione

◆ **ISCRIZIONE n. 266 di Registro Particolare del 06.02.2019**, Ipoteca giudiziale per la somma di €. 8.955,22 **a favore** di _____, nata a

il _____, Codice Fiscale _____ e

contro _____ e _____, come sopra

generalizzati, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, a

garanzia dell'importo di €. 3.800,00 per capitale, derivante da Decreto

ingiuntivo del Tribunale di Prato, Repertorio n. 4266 del 02.12.2015,

gravante sulla piena proprietà del seguente bene:

- Comune di Prato (PO) - Via Cristoforo Colombo n. 69

Abitazione di tipo civile - Consistenza 6,5 vani - Piano 1-S1

identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Prato** nel

Foglio di mappa 45 - Particella 570 - subalterno 12 graffata con

Foglio di mappa 45 - Particella 574 - subalterno 81

La suddetta iscrizione ricomprende anche altri beni non interessati dalla presente Esecuzione

TRASCRIZIONI

◆ **TRASCRIZIONE n. 4925 di Registro Particolare del 01.08.2013**, Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale

Giudiziario del 25.07.2013, Repertorio n. 3647, **a favore** di Condominio

Il Pino 1, con sede in Prato (PO), Codice Fiscale 92014710484 **contro**



e , come sopra generalizzati, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, gravante sulla piena proprietà del seguente bene:

- Comune di Prato (PO) - Via Cristoforo Colombo n. 69

Abitazione di tipo civile - Consistenza 6,5 vani - Piano 1-S1

identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Prato** nel

Foglio di mappa 45 - Particella 570 - subalterno 12 graffata con

Foglio di mappa 45 - Particella 574 - subalterno 81

La suddetta iscrizione ricomprende anche altri beni non interessati dalla presente Esecuzione

◆ **TRASCRIZIONE n. 9727 di Registro Particolare del 07.12.2023**, Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Prato del 27.10.2023, Repertorio n. 2752, a favore di AMCO – Asset Management Company s.p.a., con sede a Napoli (NA), Codice Fiscale 05828330638 contro e

, come sopra generalizzati, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, gravante sulla piena proprietà del seguente bene:

- Comune di Prato (PO) - Via Cristoforo Colombo n. 69

Abitazione di tipo civile - Consistenza 6,5 vani - Piano 1-S1

identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Prato** nel

Foglio di mappa 45 - Particella 570 - subalterno 12 graffata con

Foglio di mappa 45 - Particella 574 - subalterno 81

Si quantificano in € 1.742,00 le spese per la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni, pregiudizievoli.



Dalle ricerche e verifiche ipotecarie non sono risultate trascrizioni di cause in corso.

PUNTO 11) – Oneri e vincoli condominiali

[torna all'indice ▲](#)

I beni oggetto di procedura fanno parte del “Condominio Pino 1°” e, da informazioni assunte presso l'amministratore Di Castri Servizi Immobiliari s.r.l., è risultato che, per l'unità immobiliare di proprietà dei signori _____ e _____, i millesimi generali di proprietà sono 19,16 in riferimento all'intero complesso immobiliare.

L'importo annuo delle spese condominiali di gestione e manutenzione, a preventivo, ammonta ad Euro 413,55 di competenza della proprietà e ad Euro 606,77 di competenza del conduttore.

Per l'esercizio in corso non ci sono spese straordinarie deliberate.

Ad oggi, risultano insolute rate condominiali ordinarie, per un importo pari ad Euro 4.061,68.

L'amministratore ha confermato che non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, né procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

(Allegato *M*)

PUNTO 12) – Valutazione del valore del bene

[torna all'indice ▲](#)

Acquisito tutto quanto suesposto ed espletate le necessarie verifiche ed indagini relative al bene da stimare, allo scopo di assolvere con la maggior perizia e attenzione possibile il mandato ricevuto, la sottoscritta per la redazione della presente stima ha adottato il metodo sintetico comparativo.

Tale metodo consiste nel determinare il “valore di mercato” tenendo conto della tipologia e le finiture del bene, dello stato di manutenzione e conservazione, della zona in cui esso è inserito, riferendosi, in via del tutto



comparativa e sintetica, a valori medi di mercato per libere contrattazioni praticate nella zona, di beni simili o il più possibile simili.

Per quanto sopra, la sottoscritta ha eseguito una verifica degli atti di trasferimento immobiliare relativi ad unità immobiliari, facenti parte di fabbricati residenziali limitrofi, come da atti rogati da:

- Notaio Francesco D'Ambrosi di Prato del 15.03.2023 - Repertorio n. 56387;
- Notaio Gaia Nardone di Prato del 26.03.2024 – Repertorio n. 9587;
- Notaio Giuseppe Antonio La Gamba di Prato del 13.06.2024 - Repertorio n. 137406;

rilevando che il mercato immobiliare, dopo un periodo di rallentamento, ha avuto una tangibile ripresa.

Con le considerazioni sopra espresse e, tenuto conto:

- ✓ che la superficie lorda riportata al Punto 2, è pari a **mq. 116,16** ;
- ✓ che nel caso in specie è stata oggetto di pignoramento l'intera quota della piena proprietà del bene;
- ✓ che il bene oggetto di procedura, da quanto accertato, risulta occupato in base a contratto di locazione del 01.06.2010, stipulato fra i debitori eseguiti, signori _____ e _____ e la signora _____ e successiva scrittura privata del 24.04.2018, per riduzione del canone, a firma dei proprietari e del signor _____ ;
- ✓ che i beni fanno parte di un condominio;
- ✓ che è stato calcolato il costo per la presentazione di istanza al Comune di Prato per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie rilevate, quantificandolo in **€ 3.500,00**, comprendente gli onorari tecnici,



la sanzione amministrativa ed i diritti di segreteria.

✓ che è stato stimato in **€ 1.500,00** il costo dei lavori da eseguire per la demolizione della tramezzatura che divide in 2 locali una delle camere, comprensivo di riprese di intonaco e tinteggiatura, oltre smaltimento e trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica.

✓ che ai soli fini di completezza dell'indagine per la valutazione dei beni si rileva, a titolo puramente indicativo, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare presieduto dal Direttore dell'Agenzia del Territorio di Prato, nella zona ove ricadono gli immobili oggetto di valutazione indica per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione valori da € 1.450,00/mq a € 1.800,00/mq;

✓ che l'unità immobiliare è in condizioni mediocri di manutenzione e conservazione;

✓ che, sentiti operatori del mercato immobiliare, è stato appurato che abitazioni con caratteristiche simili a quella di cui trattasi, vengono attualmente poste in vendita con prezzi intorno a €. 1.500,00/mq;

✓ che le compravendite hanno subito negli ultimi tempi una tangibile ripresa;

la sottoscritta attribuisce il valore di **€ 1.500,00** al metro quadrato di superficie.

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, POSTO AL PIANO PRIMO E RELATIVA

CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

Superficie ragguagliata mq. 116,16 a € 1.500,00/mq	€ 174.240,00
A detrarre oneri per sanatoria	€ 3.500,00
A detrarre oneri di demolizione e smaltimento	<u>€ 1.500,00</u>



Valore commerciale intera piena proprietà € 169.240,00

VALORE COMMERCIALE arrotondato piena proprietà € 170.000,00

La sottoscritta C.T.U., tenuto conto:

- ◆ di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile “valore di mercato” del bene di cui trattasi;
- ◆ dello scopo a cui è finalizzata la presente perizia, ovvero alla determinazione del valore che costituisce la “base d’asta” dell’immobile oggetto della procedura esecutiva, per il quale si ritiene giusto ed equo apportare una decurtazione del 10%, stante la natura coattiva della vendita e l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- ◆ delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’unità immobiliare che costituisce un unico lotto;
- ◆ di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia del bene ed alla zona in cui esso ricade;

ha determinato il seguente valore a base d’asta:

€ 170.000,00 - 10% = € 170.000,00 - € 17.000,00 = € 153.000,00

VALORE A BASE D’ASTA INTERO LOTTO € 153.000,00

◆ ◆ ◆

Avendo assolto l’incarico affidatole, la sottoscritta deposita la presente Relazione di stima, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Prato, 27.07.2024

Il Perito Estimatore

Geom. Giovanna Gaspari



Giovanna Gaspari



Allegati:

[torna all'indice ▲](#)

A. Comunicazione inizio operazioni peritali - Ricevute raccomandate e PEC

B. Verbali di accesso

C. Certificati anagrafici degli esecutati

D. Atto di provenienza

E. Documentazione fotografica

F. Planimetria con indicazione della numerazione assegnata ai locali

G. Estratto di mappa - Visura e planimetria catastale

H. Estratto della Cartografia e delle Norme tecniche di attuazione del Piano Operativo vigente

I. Atti autorizzativi comunali

J. Contratto di locazione e scrittura privata per riduzione del canone

K. Certificati di residenza storici

L. Ispezioni ipotecarie

M. Documenti relativi al Condominio

