

## Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: [vittorioghiri@gmail.com](mailto:vittorioghiri@gmail.com) e-mail pec: [vittorio.ghiri@geopec.it](mailto:vittorio.ghiri@geopec.it)

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare: n°117/2023

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

CONTRO

PROMOSSO DA

**Prisma SPV S.r.l.**, società unipersonale con sede legale in Lungotevere Flaminio n. 18 - 00143 Roma, codice fiscale, partita IVA n. 05028250263 - e per essa, quale mandataria, **doValue S.p.A.**, società di diritto italiano, con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura 7, codice fiscale 00390840239, p. IVA 02659940239

Udienza in data **08.10.2024 ore 9.00**

C.T.U.

**Geom. Vittorio Ghiri**

Custode

**ISVEG di Prato**

Data del sopralluogo **11/10/2022 ore 9.30.**



## Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: [vittorioghiri@gmail.com](mailto:vittorioghiri@gmail.com) e-mail pec: [vittorio.ghiri@geopec.it](mailto:vittorio.ghiri@geopec.it)

## ELABORATO PERITALE

### PREMESSA:

Il sottoscritto Geom. Vittorio Ghiri iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Prato al n. 237 con studio in Prato, Via E. Toti n. 33, in data 02.04.2024 ha accettato l'incarico nella sua qualità C.T.U., a seguito di conferimento da parte del Giudice dell'esecuzione in data 29.03.2024, al fine di espletare quanto affidatogli, provvedeva ad eseguire la verifica della documentazione del fascicolo e della documentazione ipotecaria e catastale, ad esaminare l'atto di pignoramento ad effettuare le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Prato, l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Prato, a prendere visione presso l'Archivio generale e lo Sportello Unico Edilizia e Attività Produttive del Comune di Prato delle istanze edilizie relative ai beni immobili.

Mediante l'invio di posta certificata e raccomandate A.R. in data 03/04 maggio 2024 il sottoscritto comunicava ai creditori, e all'esecutato l'inizio delle operazioni peritali e la vista di sopralluogo agli immobili oggetto di esecuzione per il giorno 16.05.2024 alle ore 9.00

Il giorno 16.05.2024, con la presenza del custode giudiziario Geom. Alessio Trappoloni dell'istituto ISVEG, è stato possibile accedere all'immobile di Via Carradori 35 in modo non forzoso e previo consenso del sig.

conduttore dell'immobile, per impegni presi dal locatario le operazioni peritali sono proseguite in data 21.05.2024. Verificato lo stato di fatto del bene da valutare e svolto indagini di mercato per dare ad esso il giusto valore, il sottoscritto era in grado di rassegnare la presente relazione di stima.

### **1° QUESITO**

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;

A seguito della consultazione della documentazione prodotta, Relazione Notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, il sottoscritto ha provveduto a reperire i seguenti documenti:

- atti di provenienza;
- planimetrie catastali;
- visura catastale delle unità immobiliari;
- estratto di mappa.

I diritti sul bene immobile oggetto di esecuzione risultano pervenuti ai soggetti esegutati, nei passaggi riscontrati nel ventennio, in virtù dei seguenti titoli:

, in forza di atto di compravendita rogato

Notaio Erico Lanza in data 15.01.2023 repertorio n° 11855/4078 registrato a Prato il 22/01/03 al n° 193 trascritto a Prato il 22/01/2003 al n 510 dal sig. Nocentini Gianfranco ed a esso

- per la quota di  $\frac{1}{4}$  in forza di Successione in morte di Nocentini Giuseppe deceduto il 30.03.1981, giusta Denuncia registrata al n° 55 vol. 417
- per la quota di  $\frac{2}{4}$  in forza di atto ai rogiti notaio R. Sordi in data 02.07.1982, registrato a Prato il 16.07.1982



## Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: [vittorioghiri@gmail.com](mailto:vittorioghiri@gmail.com) e-mail pec: [vittorio.ghiri@geopec.it](mailto:vittorio.ghiri@geopec.it)

al n° 2869;

- per la quota di ¼ in forza di Successione in morte di Cherubini Fernanda deceduta il 21.06.2000, giusta Denuncia presentata all'Ufficio delle Entrate di Prato in data 13.12.2000, registrata al n° 21 vol. 647

### 2° QUESITO

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);

---

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava essere occupato dal sig.

con contratto di locazione del 08.05.2019 registrato presso l'Agenzia Entrate di Prato il 13.05.2019 codice Identificativo TZ619T003298000GG con prima scadenza al 08.05.2023. Non risulta pagata e registrata la proroga della locazione dei 4 anni successivi (08.05.2027) non avendo il locatore comunicato al Conduttore la Disdetta motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della Legge 09.12.1998 n° 431.

### RESIDENZA ESECUTATI

Alla data del 03.04.2024 il sig.

dalle certificazioni non si rilevano annotazioni e atti di Matrimonio.

### 3° QUESITO

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;

---

Alla data del 21.06.2024, il bene immobile in esame e le sue pertinenze, è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Prato:

- **Ipoteca Volontaria n° 151 del 17.01.2003** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.01.2003 a favore ABBEY NATIONALE BANK con sede in Milano, contro  
per € 294.000,00 di cui € 147.000,00 per capitale; gravante la piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato **Foglio 61 Particella 413 subalterno 6**;
- **Ipoteca di Rinnovazione n° 3014 del 20.12.2022** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore Abbey National Bank, contro  
, per € 294.000,00 di cui € 147.000,00 per capitale; gravante la piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato **Foglio 61 Particella 413 subalterno 6**;
- **Verbale di Pignoramento Immobili n. 209 del 10.01.2024** emesso da TRIBUNALE DI PRATO, a favore di **PRISMA SPV** srl con sede in Roma contro



## Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: [vittorioghiri@gmail.com](mailto:vittorioghiri@gmail.com) e-mail pec: [vittorio.ghiri@geopec.it](mailto:vittorio.ghiri@geopec.it)

, per € 294.000,00 di cui € 147.000,00 per capitale;  
gravante la piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato **Foglio 61 Particella 413 subalterno 6;**

### 4° QUESITO

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;

---

### Dati Catastali

All'agenzia del Territorio di Prato, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, il bene immobile risulta identificato

➤ **Appartamento per civile abitazione e soffitta** posto in:

– Comune: **Prato,**

– **Via Giovacchino Carradori n° 35**

- Appartamento: **Foglio di Mappa 61** particella **413** subalterno **6**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**, Superficie catastale **mq. 115,00** – escluse aree scoperte **mq. 115,00**, Rendita Catastale **Euro 621,04**, Via Giovacchino Carradori 35, Piano T-3.

### 5° QUESITO

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;

---

### Individuazione immobili

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dall'intera quota di proprietà dei sig.ri

Trattasi di porzione di un fabbricato condominiale ad uso civile abitazione, di n. tre piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato posto in Comune di Prato via Giovacchino Carradori n° 35.

Più precisamente sono oggetto di pignoramento il seguente bene immobile:

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

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

– **Appartamento per civile abitazione** posto in:

– Comune: **Prato,**

– **Via Giovacchino Carradori n° 35**

l'appartamento al Piano Terra con accesso dalla prima porta a destra per chi entra nell'ingresso condominiale contraddistinto dal n° interno 2, composto da cucina-pranzo, quattro vani, bagno, ripostiglio, ingresso e terrazzo



## Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: [vittorioghiri@gmail.com](mailto:vittorioghiri@gmail.com) e-mail pec: [vittorio.ghiri@geopec.it](mailto:vittorio.ghiri@geopec.it)

tergale, oltre tre locali soffitta al piano sottotetto.

Confini: parti condominiali, Via Carradori, prop. Huang Lijuan, salvo se altri.

### **6° QUESITO**

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;

---

### **Descrizione dei beni**

Trattasi di edificio condominiale composto da tre piani fuori terra oltre piano sottotetto e seminterrato aventi destinazione residenziale. Il fabbricato risulta in linea lungo la via pubblica senza spazi esterni comuni, nell'edificio condominiale non è presente impianto di ascensore, ed è posto in Comune di Prato, Via Giovacchino Carradori n° 35, nelle immediate vicinanze delle Mura cittadina, la Via Giovacchino Carradori è una diramazione della Via Roma, e più esattamente viabilità di collegamento con la Piazza dei Macelli.

La zona ha destinazione mista, residenziale con presenza di attività commerciali e produttive.

La zona ha facilità di accesso sia con i mezzi pubblici che con i mezzi privati, e la vicinanza al centro cittadino la rendono particolarmente appetibile.

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano terra con accesso dal civico 35 di Via Giovacchino Carradori, e più precisamente quello con la prima porta a destra per chi entra nell'ingresso condominiale, contraddistinto dal n. interno 2, ed è composto da composto da cucina-pranzo, quattro vani, bagno, ripostiglio, ingresso e terrazzo tergale, oltre tre locali soffitta al piano sottotetto.

L'edificio di cui sono porzione l'appartamento oggetto di stima presenta struttura portante in muratura e le pareti risultano intonacate. Le tramezzature interne sono eseguite in laterizio intonacati a civile e tinteggiate di colore chiaro.

Si precisa che i locali soffitta risultano interamente occupati da materiali quali vecchi mobili materassi ecc..

Pertanto nel calcolo della stima si prevede un onere relativo alla pulizia e smaltimento dei rifiuti presenti pari a € 2.500,00 escluso eventuali rifiuti speciali attualmente non visibili.

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

- pavimenti in quadrelle di scaglie di marco per i pavimenti di tutti i vani fatta eccezione per il locale bagno realizzati in ceramica; per i rivestimenti del locale bagno e cucina piastrelle in ceramica;

**Infissi e porte:** Le finestre dell'abitazione sono in legno con vetro semplice, provviste di rotolanti in plastica, le porte interne e il portoncino di ingresso sono in legno, e pertanto poco performanti da un punto di vista termico.

**Impianti:** Gli impianti presenti nell'abitazione sono idrico, elettrico, termico, e igienico sanitario, con bagno completo 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 posta sulla facciata esterna tergale. L'impianto termico



## Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: [vittorioghiri@gmail.com](mailto:vittorioghiri@gmail.com) e-mail pec: [vittorio.ghiri@geopec.it](mailto:vittorio.ghiri@geopec.it)

genera calore mediante l'installazione di radiatori in alluminio. L'impianto elettrico è dotato di contatore e ciascun ambiente dell'appartamento è provvisto di almeno un punto luce comandato e di una presa di corrente.

**Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti.**

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

Lo stato di conservazione e manutenzione è generalmente scadente per quanto riguarda le finiture interne dell'unità immobiliare. Anche per gli spazi condominiali, le facciate ecc., hanno un grado di manutenzione e conservazione scadente, che necessitano di interventi di manutenzione.

**Confini:** parti condominiali, Via Carradori, prop. Huang Lijuan, salvo se altri.

### **Dati catastali attuali,**

– Comune: **Prato,**

– **Via Giovacchino Carradori n° 35**

- Appartamento: **Foglio di Mappa 61** particella **413** subalterno **6**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**, Superficie catastale **mq. 115,00** – escluse aree scoperte **mq. 115,00**, Rendita Catastale **Euro 621,04**, Via Giovacchino Carradori 35, Piano T-3.

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

La superficie complessiva al netto delle murature è così determinata:

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI			
N	AMBIENTE	SUP	U.M.
1	Cucinotto	3,84	mq
2	Pranzo	12,85	mq
3	Bagno	7,62	mq
4	Camera	16,39	mq
5	Ripostiglio	4,47	mq
6	Camera	17,26	mq
7	Camera	16,48	mq
8	Camera	10,75	mq
9	Ingresso	11,90	mq
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		<b>101,58</b>	
10	Balcone	3,35	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		<b>3,35</b>	
11	Soffitta	3,84	
12	Soffitta	12,85	
13	Soffitta	7,62	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		<b>24,32</b>	

L'altezza netta utile è di ml 3.50 per tutti i vani dell'abitazione mentre la soffitta presenta un'altezza minima di ml 1,95.



## Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: [vittorioghiri@gmail.com](mailto:vittorioghiri@gmail.com) e-mail pec: [vittorio.ghiri@geopec.it](mailto:vittorio.ghiri@geopec.it)

### Superficie commerciale

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile si ottiene considerando la superficie utile interna netta (*SIN-Area all'interno di un unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misura lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie*) moltiplicata per il coefficiente di riferimento che varia in base alla destinazione.

Abitazione: Superficie utile netta mq 101,56 x 1,00 = mq **101,58** sup. commerciale

Terrazzi: Superficie utile netta mq 3,35 x 0,20 = mq **0,67** sup. commerciale

Soffitta: Superficie utile lorda mq 24,32 x 0,30 = mq **7,30** sup. commerciale

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ. 109,55**

### 7° QUESITO

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

La planimetria depositate in Catasto è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi; non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e tali dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

### 8° QUESITO

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

L'edificio di cui è porzione il bene oggetto di stima nel Piano Operativo vigente del Comune di Prato è classificato **"TSM.3" Tessuti Urbani a funzione mista** art 70 del Piano Operativo *"I tessuti di formazione lineare con presenza di funzioni miste TSM.1, TSM.2, TSM.3, definite al precedente art. 7, sono individuate con apposito perimetro e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti". All'interno di tali tessuti l'edificato classificato quale storico/storicizzato è individuato da apposita campitura. Le aree residue di tali tessuti sono, invece, ascrivibili ad edificato di recente formazione"*

### 9° QUESITO

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;

Il fabbricato condominiale, di cui è porzione il bene oggetto di stima è stato costruito precedentemente al



## Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: [vittorioghiri@gmail.com](mailto:vittorioghiri@gmail.com) e-mail pec: [vittorio.ghiri@geopec.it](mailto:vittorio.ghiri@geopec.it)

01.09.1967 in forza di:

- Licenza per Costruire sulle Pubbliche strade Edilizia del **10.03.1941** rilasciata il 01.04.1941;
- Licenza per Costruire sulle Pubbliche strade Edilizia del **17.11.1941** rilasciata il 16.01.1942;
- Abitabilità n° **437** di PG del **28.08.1942** rilasciata il 31.08.1942

A seguito della visione e verifica dei sopra citati atti abilitanti e tramite il riscontro con il rilievo metrico effettuato sono state riscontrate piccole irregolarità sulle quote rispetto alla licenza del 1941 tali irregolarità rientrano nell'art. 34 Bis Comma 2 Bis del D.L. n° 69/2024 "Salva Casa" in quanto rientrano nelle tolleranze del minore dimensionamento dell'edificio. *".....Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, **costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere....."***

### **10° QUESITO**

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

---

Per l'unità immobiliare con destinazione residenziale risulta provvista di A.P.E, come risulta dal contratto di Locazione del 07.05.2019, ma non risulta allegata al contratto e non è stata reperita.

### **11° QUESITO**

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;

---

Il bene può essere venduto esclusivamente in un unico lotto, Appartamento e soffitta

### **12° QUESITO**

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;

---

Il bene immobile è pignorato per l'intera quota.

### **13° QUESITO**

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;



## Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: [vittorioghiri@gmail.com](mailto:vittorioghiri@gmail.com) e-mail pec: [vittorio.ghiri@geopec.it](mailto:vittorio.ghiri@geopec.it)

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

---

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava essere occupato dal sig.

il 01.01.1959, con contratto di locazione del 08.05.2019 registrato presso l'Agenzia Entrate di Prato il **13.05.2019** codice Identificativo **TZ619T00329800GG** con prima scadenza al **08.05.2023**. Non risulta pagata e registrata la proroga della locazione dei 4 anni successivi non avendo il locatore comunicato al Conduttore la Disdetta motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della Legge 09.12.1998 n° 431 e pertanto il contratto si intende rinnovato di altri 4 anni fino al **08.05.2027**.

Si precisa che il custode giudiziario che provvederà a riscuotere i canoni di locazione dovrà provvedere a registrare la proroga del contratto maggiorata delle sanzioni ed interessi per mancata comunicazione.

In riferimento al canone di locazione il contratto prevede un canone di 670,00€/mese per un canone annuale pari a 8.040,00€.

Per determinare la congruità del canone attuale sono stati consultati i prezzi delle banche dati disponibili tra le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Territorio:

*Anno 2023 semestre 2*

*Fascia/zona: Semicentrale Zona SUD-OVEST Adiacente al Centro storico – VIA ROMA – PIAZZA MACELLI – SOCCORSO – IL PINO – PORTA PISTOIESE – VIA STROZZI*

*Codice zona: C6*

*Microzona: 4*

*Tipologia prevalente: Abitazioni civili*

*Destinazione: Residenziale*

Dove viene indicato un valore di locazione €/mq per mese da un minimo di € 5,00 a € 7,50

La nostra unità risulta avere un canone mensile di: € 670,00/109,52 mq (SIN) = 6,12 €/mese x mq

Pertanto viste le caratteristiche dell'immobile, lo stato di manutenzione e conservazione il canone attuale di locazione risulta **congruo**.

### **14° QUESITO**

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);

---

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.

### **15° QUESITO**

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



## Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: [vittorioghiri@gmail.com](mailto:vittorioghiri@gmail.com) e-mail pec: [vittorio.ghiri@geopec.it](mailto:vittorio.ghiri@geopec.it)

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);

---

Il bene oggetto di stima è porzione di un fabbricato composto da 4 unità immobiliari e non risulta nominato un amministratore condominiale come previsto dall'art. 1129 del C.C. trattandosi di condominio minimo.

### **16° QUESITO**

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

---

Sui beni oggetto di stima non sussistono diritti demaniali o usi civici.

### **17° QUESITO**

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).

---

Le unità immobiliari sono state valutate adottando il criterio di Stima Comparativa o Sintetica, basato sull'accertamento dei prezzi medi di mercato esistenti ed applica nella zona, per unità immobiliari simili, libere da persone, cose e gravami, utilizzando come parametro il metro quadro di superficie convenzionale derivata dalla superficie interna utile (SIN).

I prezzi riferiti al suddetto parametro sono stati ricavati:

- dalle ricerche indirizzate verso le pubblicazioni locali specializzate nel settore e i pareri di vari operatori immobiliari;
- dalla consultazione delle banche dati disponibili tra le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Territorio:

*Anno 2023 semestre 2*

*Fascia/zona: Semicentrale Zona SUD-OVEST Adiacente al Centro storico – VIA ROMA – PIAZZA MACELLI – SOCCORSO – IL PINO – PORTA PISTOIESE – VIA STROZZI*

*Codice zona: C6*

*Microzona: 4*

*Tipologia prevalente: Abitazioni civili*

*Destinazione: Residenziale*

- dalle quotazioni immobiliari de "Il borsino Immobiliare";

I valori raccolti sono stati opportunamente corretti e ponderati per gli immobili oggetto di stima, con particolare riguardo alla tipologia costruttiva, alla vetustà, al grado di manutenzione, la zona di ubicazione, l'esposizione e la



## Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: [vittorioghiri@gmail.com](mailto:vittorioghiri@gmail.com) e-mail pec: [vittorio.ghiri@geopec.it](mailto:vittorio.ghiri@geopec.it)

panoramicità, la vicinanza alle infrastrutture e servizi territoriali, la vicinanza al centro cittadino e alle eventuali zone industriali e l'effettiva appetibilità di mercato del bene.

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto al fine di accertare il più probabile "valore di mercato" del bene oggetto di stima, il sottoscritto determina in **€. 1.000,00 al mq.** il valore unitario dell'abitazione, da cui il più probabile valore di mercato è il seguente:

### **VALORE DELL'IMMOBILE**

**LOTTO UNICO** costituito da appartamento al Piano Terra contraddistinto dal n° interno 2, composto da cucina-pranzo, quattro vani, bagno, ripostiglio, ingresso e terrazzo tergal, oltre tre locali soffitta al piano sottotetto.

**Ubicato nel Comune di Prato via Giovacchino Carradori n° 35:**

**mq. 109,55** (Superficie Commerciale come sopra calcolata) x € **1.000,00** = € **109.550,00**

a cui viene applicato un abbattimento pari al 10% per immobile locato considerando la scadenza del contratto al 08.05.2027.

**€. 109.550,00** x 0,90 = **€. 98.595,00** l'abbattimento del 10 % per immobile locato.

**€. 98.595,00** x 0,90 = **€. 88.735,50** Si applica l'abbattimento del 10 % a garanzia di eventuali vizi occulti.

Inoltre dovranno essere affrontate per la regolarizzazione delle difformità urbanistico riscontrate e per lo smaltimento dei rifiuti presenti nel locale soffitta le seguenti spese:

- Oneri smaltimento rifiuti locali soffitta escluso eventuali rifiuti speciali € 2.500,00

€. 88.735,50 - € 2.500,00 = **€. 86.235,50**

Considerato che gli eseguiti risultano essere pieni proprietari del bene oggetto di stima, si determina in

**EURO 86.000,00 (ottantaseimila/00)**

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

\* \* \* \* \*

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato, lì 24.06.2024

Il CTU: Geometra Vittorio Ghiri

Via E. Toti n. 33 – 59100 Prato Cell. 0574.1825232 – 348.5651365

Email: [vittorioghiri@gmail.com](mailto:vittorioghiri@gmail.com) Posta certificata: [vittorio.ghiri@geopec.it](mailto:vittorio.ghiri@geopec.it)

### **ELENCO ALLEGATI:**

- A - Visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa;
- B - Atto di provenienza;
- C - Atti abilitativi;
- D - Visure presso Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- E - Notifiche del sopralluogo;
- F - Documentazione fotografica
- G - Certificato di residenza
- H - Verbale Sopralluogo
- I - Contatto di Locazione

