

TRIBUNALE DI PRATO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NUMERO 21/2024

GIUDICE: DOTTOR STEFANIA BRUNO

PROMOSSA DA

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. –SIENA MORTGAGES 07-5 S.P.A.

CONTRO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto Geom. Marco Giovanchelli, nato a Prato il 11/07/1963 (codice fiscale GVN MRC 63L11 G999 C), libero professionista con studio in Prato, via F. Petrarca n.3/c, con ordinanza del G.E., Dott. essa Stefania Bruno, veniva nominato C.T.U. per una stima immobiliare dei beni ricadenti nell'esecuzione emarginata.

Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Prato, nel corso dell'accettazione dell'incarico, gli veniva posto il seguente quesito:

l'esperto nominato deve provvedere ex art.568 e 173 bis c.p.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 no presente 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 no 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 depositare, 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'art.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 di pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'identificazione 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 di 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, dando compiuta e motivata giustificazione della necessità(avuto conto l'**aggiornamento** del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua **correzione o redazione** ed all' **accatastamento** dell'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/accatamenti;

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

9)**indicare** la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità .In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono ,indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'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 dei singoli comproprietari e prevedendo 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 (o 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 sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura(difformità urbanistiche-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 p risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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 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 analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate sullo 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 a metro quadro complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzie per i vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso. I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento ed all'iscrizione ipotecaria (Cass.nr 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore al 01.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio):

INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

Il C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando un sopralluogo in data 24/04/2024 ALLE ORE 9,30, con l'ausilio del custode nominato, ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (IS.VEG.S.R.L.)di Prato, nella persona del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che ha redatto regolare verbale , agli immobili oggetto di stima previa comunicazione scritta con raccomandata A/R (cfr. vedasi lettera allegata). Il sopralluogo avveniva alla presenza XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Ha compiuto ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, indagini urbanistiche presso il Comune di Prato Ufficio Tecnico, oltre a ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Prato di eventuali contratti di locazione, reperendo infine tutti quei dati necessari al fine della risposta al quesito e così come di seguito riferirà.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 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

La documentazione di cui all'art. 567,2°comma c.p.c., risulta completa:

-è presente in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale al ventennio sottoscritta in data 06.03.2024 dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;

-è presente in atti il pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 20/02/2024 ai numeri R.G. 1674 e R.P. 1193 – Numero di repertorio 157/2024-

QUESITO N. 2)



ove non presente 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

PROVENIENZA

La piena proprietà della quota di ½ (un mezzo) ciascuno, relativa al bene oggetto della presente stima e ricadente nell'esecuzione, è pervenuta ai Signori:

- XXX;
- XXX;

con atto di compravendita Notaio XXXXXXXXXX, del 07/09/1983 repertorio n.84490/35160, registrato a Prato il 15/09/1983 al n. 3060 .

Sulla base del citato atto risulta verificata la titolarità del diritto reale pignorato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ventennale.

(cfr. vedasi copia atti di provenienza e certificazioni allegate).

QUESITO N. 3)

acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative

Dall'esame della documentazione ipotecaria allegata agli atti e da ispezione effettuata, alla data del 08/08/2024 alla detta Conservatoria esistevano i seguenti creditori iscritti e trascrizioni ostantive:

- a)ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Prato in data 12/03/2007 ai numeri 4120/1128 per € 140.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 70.000,00 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A. sede in Siena(SI),domicilio ipotecario eletto Siena, Piazza Salimbeni 3 , codice fiscale 00884060526 e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; intervengono nel mutuo in qualità di debitori non datori i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- b)Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Prato in data 20/02/2024 ai numeri 1674/1193 a favore di Siena Mortgages 07/5 S.P.A., sede Conegliano(TV),codice fiscale 13443880151 e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzati.

(cfr vedasi visura Conservatoria allegata);

4)acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire ove non depositare, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta

DATI CATASTALI

Si premette che il sottoscritto C.T. U. , previa richiesta ed autorizzazione del Signor Giudice dell'esecuzione in data ed ha seguito dell'emissione di visto in data 23/05/2024 ha provveduto a presentare nuova denuncia di variazione per una corretta rappresentazione grafica.



All'Ufficio del Territorio di Prato Sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Prato, il bene in oggetto risulta intestato alle parti esegutate, Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e così rappresentato:

-Foglio di mappa 44 particella 2183 subalterno 500 , Categoria A/3, classe 3,vani 2,5, R.C. € 225,95 via San Paolo n. 369/E piano T. Dati derivanti da :

- diversa distribuzione degli spazi interni (modifica al prospetto) del 06/08/2024 pratica n. PO0037473 in atti dal 07/08/2024 ; classamento e rendita proposti D.M. 701/94.

-Variazione della destinazione del 24/02/2005 Pratica n. PO0011768 in atti dal 24/02/2005 Rimessa-civile abitazione (n.1657.1/2005);

- costituzione per ampliamento del 24/11/1989 in atti dal 15/12/1999 uiu sfuggite all'accatastamento (n.70494/1989) ;

(cfr. vedasi visura catastale , planimetria catastale attuale e storiche ed estratto di mappa allegati);

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

INDIVIAZIONE IMMOBILE.

Fabbricato ad un piano fuori terra di remota costruzione posto in Comune di Prato, via San Paolo 369/E, costituito da una piccola casa avente accesso da passo e resede comune, che si dipartono dalla citata via San Paolo, costituita da un ampio vano suddiviso in cucina e camera, oltre servizio igienico.

IDENTIFICAZIONE DIRITTI

Sull'immobile descritto gli esegutati signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come sopra identificati, detengono la quota di ½(un mezzo) ciascuno della piena proprietà.

CONFINI

Parti comuni per più lati, (p.lle 2221e 2222) proprietà particella 293, proprietà particella 2056,s.s.a. e diversi confini.

CONFORMITA' ATTO DI PIGNORAMENTO

Il pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 20/02/2024 ai numeri R.G. 1674 e R.P. 1193 – Numero di repertorio 157/2024, risulta conforme alla descrizione attuale del bene pignorato ed i relativi dati indicati sono corretti.

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

DESCRIZIONE IIMMOBILE.

Il bene immobile oggetto della presente stima e ricadente nell'esecuzione di cui sopra è costituito da :
Fabbricato ad un piano fuori terra posto in Comune di Prato, via San Paolo 369/E, costituito da una



piccola casa avente accesso da passo comune che si diparte dalla citata via San Paolo, costituita da un ampio vano suddiviso in cucina e camera, oltre servizio igienico.

In particolare il bene presenta il seguente sviluppo delle superfici per ogni singolo ambiente:

Abitazione superficie netta:- Cucina (4,26x2,89)+Camera-Soggiorno (6,29x 2,89)+ Servizio igienico (1,65x2,89)= (12,31)+(18,17)+(4,76)= **35,24 Mq circa**

Abitazione superficie lorda:- ml 3,42x13,20= **45,00 mq circa**

SUPERFICIE NETTA TOTALE Mq 35,24 circa.

SUPERFICIE LORDA TOTALE Mq 45,00 circa

(cfr. vedasi pianta dimostrativa allegata)

CARATTERISTICHE TECNICHE - DESCRIZIONE ANALITICA

Fabbricato ad un piano fuori terra di vecchia costruzione posto in Comune di Prato, via San Paolo 369/E, costituito da una piccola casa avente accesso da passo comune e corte comune che si dipartono dalla citata via San Paolo, costituita da un ampio vano suddiviso in cucina e camera, oltre servizio igienico.

E' ubicato in zona periferica ovest del Comune di Prato in località San Paolo. La zona è da considerarsi di normale pregio, intensamente edificata a partire dagli anni 70-80.

Risulta facilmente raggiungibile attraverso la rete stradale comunale ; in particolare nelle immediate vicinanze è presente la tangenziale che collega il Comune di Prato da Nord a Sud .Anche il collegamento alla rete autostradale costituita dalla A-11 FI- del casello di Prato Ovest Mare è agevole.

Dal punto di vista urbanistico la zona è da ritenersi di tipo misto a destinazione prevalentemente residenziale.

(cfr vedasi estratto google maps allegato).

La struttura portante dell'edificio in questione è in muratura. Tamponatura perimetrale in laterizio e intonaco civile , copertura ad una falda inclinata con manto di copertura in tegole "marsigliesi".

FINITURE :

Internamente l'abitazione in oggetto, presenta tamponature in laterizio intonacate e tinteggiate a tempera, pavimenti e rivestimenti in ceramica. Il bagno completo di tutti gli accessori. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in legno e vetro grate in metallo. Porte interne in legno tamburato.

IMPIANTI

L'unità immobiliare in oggetto è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata ubicata sulla facciata esterna del fabbricato e pompa di calore per la climatizzazione estiva posta sulla copertura. Impianto elettrico sottotraccia così come l'impianto idrico. Gli impianti da un' esame visivo appaiono a norma.



Lo smaltimento liquami è costituito da una fossa biologica tricamerale con relativo pozzetto sgrassatore e d'ispezione. **Si precisa che la stessa è stata realizzata in un piazzale privato di altra proprietà posto lateralmente al fabbricato, in prossimità del servizio igienico.**

PARTI COMUNI

I beni comuni riferiti a detto bene sono rappresentati nel Foglio di mappa 44 particelle 2221 e 2222 come beni comuni non censibili partita "A".

Non esiste depositato presso il Catasto di Prato, un elaborato planimetrico con relativa dimostrazione dei subalterni. Si può ritenere che detti beni siano a comune oppure gravati da servitù, alle particelle con i relativi subalterni, n° 259,120,122,2056,293 ed altre.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Lo stato di conservazione e manutenzione esterno dell'edificio può ritenersi buono. Internamente l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione in quanto apparentemente appena ristrutturata. Manca tuttavia la porta di accesso al servizio igienico, gli impianti come già detto apparentemente a norma. Servizio igienico completo di tutti gli apparecchi sanitari.

(cfr vedasi servizio fotografico allegato fotografie numero 1=2=3=4=5=6=7=8=9=10=11=12=13=).

CONFINI

Parti comuni per più lati, proprietà particella 293, proprietà particella 2056,s.s.a. e diversi confini.

7)ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, dando compiuta e motivata giustificazione della

Il sottoscritto C.T. U. , previa richiesta ed autorizzazione del Signor Giudice dell'esecuzione in data ed ha seguito dell'emissione di visto in data 23/05/2024 ha provveduto a presentare nuova denuncia di variazione per una corretta rappresentazione grafica.

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

Nel vigente Piano operativo del Comune di Prato l'area su cui insiste il fabbricato è così classificata in zona TSM.2 TESSUTI URBANI A FORMAZIONE MISTA REGOLATA DALL'ART. 70 NTA (cfr. vedasi -mappa piano operativo e relativi interventi - allegato).

9)indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione

Per ciò che attiene la suddetta Legge è stato accertato che i beni in oggetto sono stati edificati nel periodo compreso dal 1983 al 1989 e successivamente interessati dai seguenti atti autorizzativi:

-Concessione edilizia per la ristrutturazione di un edificio ad uso rimessa ,P.G. 40820 del 22/09/1989 B.1243/1989;



-Denuncia di inizio attività edilizia per realizzazione di fosse biologiche, P.G. n.80770 del 27/11/2006 P.E. 3717-2006 ;

-Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. n° 53/2004 per modifiche interne ed esterne con cambio di destinazione, P.G. n. 79894 del 07/12/2004 -C04-1288-2004, rilasciato in data 02/07/2010 e ritirato in data 26/07/2010;

Dal sopralluogo effettuato dal C.T.U. sono emerse alcune difformità rispetto ai citati atti autorizzativi , costituite dalla chiusura dell'ampia apertura laterale a nord-ovest del fabbricato e la realizzazione in assenza di titolo edilizio di una tettoia con sottostante pavimentazione in prossimità dell'ingresso dell'abitazione sulla particella 2221 (bene comune non censibile).

Alla luce di quanto sopra riferito il bene in oggetto tuttavia, **presenta** i requisiti di commerciabilità (Decreto Legge 69/2024 art.9 comma 1 bis) **ma non di regolare posizione urbanistica.**

Al fine di poter ottenere anche la conformità urbanistica, può essere presentata al Comune di Prato, accertamento di conformità ai sensi dell'art.145 L.R. 64/2014 -SCIA A SANATORIA- con l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,000(Mille), oltre spese tecniche e comunali quantificabili in € 1.500,00 (millecinquecento).

Essendo inoltre in una fase di recepimento da parte del Comune di Prato il **Decreto Legge 69/2024 "Decreto Salva Casa"**(nato per introdurre nuove misure di semplificazione per favorire la regolarizzazione delle "lievi difformità edilizie") non si esclude che la difformità riscontrata non possa essere sanata con modalità diverse e costi inferiori attuando il citato decreto.

Per quanto riguarda la tettoia la stessa non è sanabile. A tale proposito i costi di demolizione e smaltimento sono quantificabili in € 500,00 (cinquecento)

Ai sensi degli artt.32 e 33 della suddetta Legge 47/1985 l'area su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto non ricade in area soggetta a vincolo per "Aree tutelate per Legge ai sensi dell'art.142 d.l.g.s. n.42/2006" (tutela aeree archeologiche).

(cfr. vedasi licenze edilizie ed estratto piano operativo allegato).

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

L'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica(APE);

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).....

In relazione alla tipologia dell'unità immobiliare oggetto di stima non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti, per cui si è provveduto alla stima formando un unico lotto.



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

Visti i diritti di pignoramento (1/2 di piena proprietà per ciascuno degli esecutati Sigg.ri Capitoni Remo e Angiolini Luciana come sopra identificati) non si è proceduto alla divisione dei beni, ma come detto in precedenza alla formazione di un lotto unico.

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

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero, occupato dagli esecutati Sigg.ri Capitoni Remo e Angiolini Luciana come sopra identificati.

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.....

Non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

Vincoli ed oneri giuridici saranno regolarizzati al momento della vendita a cura e spese da parte aggiudicatrice d'asta. E precisamente:

Iscrizioni e trascrizioni

L'immobile facente parte del lotto unico è oggetto di trascrizioni e iscrizioni come indicato in risposta al quesito n.1 e comunque come indicato nella certificazione notarile.

Difformità urbanistiche

Come già esposto, dall'analisi della documentazione urbanistica rispetto allo stato dei luoghi si sono potute rilevare difformità inerenti l'unità immobiliare facente parte del lotto unico.

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

Non sono stati accertati l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;

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

Non è stato rilevato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

17)determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati

CRITERIO DI STIMA

La valutazione che sarà effettuata è riferita alla data della presente.

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile **VALORE DI**



MERCATO con relativo **VALORE VENALE** dell'immobile.

Il **VALORE BASE D'ASTA** sarà dato dal valore venale svalutato di una giusta percentuale, pari al 10% - 40%, scegliendo così il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione, finiture, impianti, degrado fisico, caratteristiche costruttive, oneri manutentivi, luminosità accessibilità, servizi e qualità del contorno, in cui si trova il bene immobile in esame.

Sarà a discrezione del G.E. diminuire il valore determinato al fine di allettarne l'acquisto od aumentarlo a seconda dell'epoca più o meno lontana dalla data di riferimento della presente valutazione.

Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con i beni in esame.

Il sottoscritto ha effettuato anche un'ampia indagine di mercato relativamente agli immobili in vendita presso le agenzie immobiliari della città.

E' stato inoltre adottato il metodo comparativo **MCA** (Market Comparison Approach). Tale metodo è caratterizzato da una procedura sistematica

applicata alla stima di valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

I valori quindi indicati in perizia riferiti all'attuale andamento del mercato immobiliare, da considerarsi con quotazioni immobiliari contenute e stabili da tempo, numero di compravendite limitate, rispecchiano le valutazioni correnti. Il grado di commerciabilità e redditività dell'immobile in oggetto è da considerarsi di limitato livello.

Considerato quanto sopra riferito, tenuto conto appunto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e la loro consistenza ed il delicato momento che sta attraversando il mercato immobiliare, si può determinare il loro valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, suscettibilità di vendita o locazione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

Nel valore unitario medio si è tenuto conto dell'incidenza delle parti a comune.

Per la determinazione della superficie da adottare come parametro ci si riferisce alla tabella precedentemente sviluppata per il calcolo delle superfici relative ai singoli ambienti, moltiplicando ciascuna superficie ottenuta, con un coefficiente di riferimento in relazione alla propria destinazione d'uso.

Per superficie lorda si intende la superficie dei locali principali, compresi i muri perimetrali e interni all'appartamento misurati al 100% oltre i muri di confine con altre proprietà/parti comuni misurati al 50% della loro superficie effettiva.



Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito alle porzioni immobiliari in parola, di seguito si riporta il calcolo della superficie ragguagliata determinata aggiungendo all'intera superficie lorda dei vani abitabili la superficie ragguagliata delle pertinenze e degli accessori.

PIANO AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE	
	DESTINAZIONE	APPARTAMENTO PER ABITAZIONE		
Terra	Appartamento	Mq 45,00	1,00	Mq 45,00
<u>Totale Mq 75,00 circa</u>				

LOTTO UNICO APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO IN COMUNE DI PRATO(PO) Via San Paolo n.c. 369/E

Parametro usato = superficie lorda di riferimento

Consistenza = Mq 45,00 circa

Costo medio unitario = € 1.350,00 a Mq

- VALORE VENALE LOTTO NUMERO UNO Euro 60.750,00 - 3.000,00(spese regolarizzazione urbanistica) = 58.000,00 (cinquantottomila/00) in cifra tonda

- VALORE BASE D'ASTA: Valore 58.000,00 x 0,90 = Euro 52.000,00 (cinquantamila/00) in cifra tonda.

Si precisa che l'abbattimento del valore venale pari al 10% è stato calcolato in base allo stato d'uso e manutenzione pari al 5%, alla garanzia per eventuali vizi occulti pari al 5%.

- IL VALORE VENALE DEL LOTTO UNICO consistente in un una unità immobiliare per civile abitazione, ubicato in Comune di Prato (PO) via San Paolo n. c. 369/E , piano terra, è determinato **in Euro 58.000,00 (cinquantottomila/00).**

- IL VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO consistente una unità immobiliare per civile abitazione, ubicato in Comune di Prato (PO) via San Paolo n. c. 369/E , piano terra, è determinato in **Euro 52.000,00 (cinquantaduemila)** in cifra tonda.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato il 08/08/2024

Geom. Marco Giovanchelli

Allegati:

Fascicoli in restituzione;

Lettera con avviso del sopralluogo e verbale di primo accesso

Servizio Fotografico

Visura catastale e ricevuta docfa

Planimetrie catastali

Estratto di mappa



Licenze edilizie, estratto piano operativo e norme

Estratto Google maps

Pianta dimostrativa

Copia atti di provenienza e certificazioni

Visura aggiornata Conservatoria

Scheda GEI

