

RELAZIONE DEL C.T.U.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione:
Giudice dell'Esecuzione:
Contro:
promossa da:

n. 28-2024
Dott. ENRICO CAPANNA

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA**

La sottoscritta Arch. Mjriam Pisano, con studio a Prato (PO), in V.le Della Repubblica 129, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato, al numero 570, in data 16/04/2024 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. ed in data 31/05/2024 è stato effettuato l'accesso al lotto.

Come indicato nell'incarico si omette di riportare l'intero quesito, riportandone un sommario con l'indice delle risposte.

Quesiti:

- 1) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ...* Pag. 2
- 2) *ove non presenti in atti, acquisire certificati ed estratti e verificare la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato ...* Pag. 2
- 3) *acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ...* Pag. 2
- 4) *acquisire documentazione catastale;* Pag. 3
- 5) *identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento...* Pag. 3
- 6) *previo necessario accesso, descrivere l'immobile pignorato...* Pag. 3
- 7) *ove necessario dando compiuta e motivata giustificazione della necessità, eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto...* Pag. 5
- 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. ...* Pag. 5
- 10) *provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;* Pag. 5
- 11) *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;* Pag. 5
- 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* Pag. 5
- 13) *accertare se l'immobile è libero o occupato* Pag. 5
- 14) *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ...* Pag. 5
- 15) *accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ...* Pag. 5
- 16) *rilevare l'esistenza di diritti demaniali...* Pag. 5



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..."

Pag. 5

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

QUESITO 1-2

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. risulta esaustiva, si è provveduto comunque a verificarla nuovamente, estraendo i documenti all'attualità.

Il LOTTO 1 è composto da un appartamento sito in Prato, in Pistoiese 721/7, censito al N.C.E.U. di Prato, con i seguenti identificativi, foglio 33 particella 251, sub 501. La proprietà del bene risulta correttamente intestato a [REDACTED] dal 18/01/2005, per diritto di proprietà per 1/1 derivante dall'atto di compravendita del 18/01/2005, Notaio LA GAMBA GIUSEPPE ANTONIO Sede PRATO (PO), Repertorio n. 94976.

Lo stato di fatto corrisponde con la descrizione del bene contenuta nel pignoramento.

La continuità delle trascrizioni viene elencata nel quesito successivo ed gli atti di compravendita allegati alla presente relazione.

QUESITO 3

Dalle indagini eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, sono emerse le seguenti formalità:

Provenienza

- TRASCRIZIONE del 26/01/2005 Atto di compravendita - Registro Particolare 606, Registro Generale 974, pubblico ufficiale GIUSEPPE ANTONIO LA GAMBA, Repertorio 94976/7894 del 18/01/2005.

A favore di ***** ***** , Nato il ***** a PRATO (PO), Sesso M, C.f.:***** ,
Relativamente all'unità negoziale, per il diritto di PROPRIETA' , per la quota di 1/1.

Contro ***** ***** , Nato il ***** a FIRENZE (FI), Sesso M, C.f.:***** ,
Relativamente all'unità negoziale, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

- TRASCRIZIONE del 22/12/2001 Atto di compravendita - Registro Particolare 8573, Registro Generale 14996, Pubblico ufficiale MAZZARA GIUSEPPA, Repertorio 18058 del 20/12/2001.

A favore di ***** ***** , Nato il ***** a FIRENZE (FI),
Sesso M, C.f.:***** , Relativamente all'unità negoziale, per il diritto di PROPRIETA' , per la quota di 1/1.

Contro ***** ***** , Nato il ***** a PRATO (PO), Sesso M, C.f.:***** , Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Iscrizione formalità:

- ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 26/01/2005 - Registro Particolare 191, Registro Generale 975, Pubblico ufficiale GIUSEPPE ANTONIO LA GAMBA, Repertorio 94977/7895 del 18/01/2005.



A favore [redacted] to
[redacted] Relativamente all'unità negoziale per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1.

Contro ***** ******, Nato il ***** a PRATO (PO), Sesso M, C.f.:*****,
Relativamente all'unità negoziale per il diritto di PROPRIETA'.

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TRASCRIZIONE del 02/04/2024 - Registro Particolare 2393, Registro Generale 3344, Pubblico ufficiale
UNEP TRIBUNALE DI PRATO, Repertorio 454 del 27/02/2024.

[redacted] Relativamente all'unità
negoziale. Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro ***** ******, Nato il ***** a PRATO (PO), Sesso M, C.f.:*****
Relativamente all'unità negoziale per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

QUESITO 4-5-6

L'oggetto del pignoramento è costituito da un LOTTO unico, un appartamento con destinazione d'uso a
civile abitazione, parte del fabbricato posto nel comune di Prato, in via Pistoiese 721/7.

L'accesso avviene da via Pistoiese attraverso il passaggio nella corte, la cui entrata è tra il civico 719 ed il
723 della detta via, si prosegue fino a trovare il civico 721/7 ed attraverso un ingresso a comune con altra
unità immobiliare, dalla porta a destra si entra nell'appartamento così composto:

Al piano terra, ingresso, ripostiglio, bagno, cucinotto e locale unico giorno/notte, attraverso scala a
chiocciola tramite un disimpegno si accede al locale sottotetto.

- Il tutto per una superficie commerciale di mq. 45,70 così calcolati:

<u>LOCALE</u>	<u>MQ SUP.</u> <u>CALPESTABILE</u>	<u>MQ SUP.</u> <u>LORDA</u>	<u>COEFFICIENTE</u> <u>PONDERAZIONE</u>	<u>MQ SUP.</u> <u>COMMERCIALE</u> <u>CONVENZIONALE</u>
Piano terra				
Zona giorno/notte	22,96	26,05	100%	22,96
Cucinotto	3,82	4,89	100%	3,82
Ingresso/disimpegno	8,15	9,37	100%	8,15
Bagno	4,14	5,29	100%	4,14
Ripostiglio	1,24	1,64	100%	1,24
Piano primo sottotetto				
Disimpegno	6,43	7,57	30%	2,27
Locale Soffitta	8,03	10,40	30%	3,12
TOTALE				45,70

Ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile non è possibile reperire gli esatti subalterni, perché non vengono
specificati nella documentazione catastale in quanto non risulta presente l'elaborato planimetrico, valgono



le parti quindi come disciplinato da codice civile e come locali solo l'ingresso a comune con l'unità immobiliare confinante.

In merito ai millesimi di parti comuni, si segnala che non esistono tabelle millesimali che vadano a disciplinare le quote di spese, da quanto l'esecutato dichiara, le spese di gestione delle parti comuni, come lo svuotamento delle fosse biologiche o la spesa della energia elettrica dell'ingresso a comune, vengono suddivise con l'altro proprietario al 50% e non risultano debiti.

L'unità immobiliare ha struttura portante in muratura, con copertura a capanna, con tetto in legno, che presenta in più punti evidenti tracce di infiltrazioni.

I locali hanno illuminazione sia a parete che a tetto tramite lucernari. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, in medio stato di conservazione, i pavimenti sono in ceramica al piano terra, in parquet prefinito al piano sottotetto.

I rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle ceramiche, le porte interne in tamburato di legno. L'unità immobiliare è dotata d'impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento con stufa nell'ambiente unico al piano terra e termoarredo elettrico nel solo bagno, gli ambienti non sono riscaldati. Tutti gli impianti per quanto rilevabile a vista risultano in buone condizioni, dell'impianto elettrico non è stato possibile verificare la funzionalità in quanto privo di contratto di fornitura dell'energia elettrica, di tutti gli impianti non sono presenti dichiarazioni di conformità.

Le finiture sono di livello base e si presentano in medie condizioni, si precisa che l'immobile è stato colpito dall'alluvione del 2 novembre 2023 e non ancora completamente ripulito, ma non risulta per quanto visibile, aver riportato grossi danni ad eccezione dello sporco non eliminato ed un aumento di macchie di condensa e muffa causate dall'alta umidità concentrate negli ambienti, che richiederebbe una rimozione ed una sanificazione delle pareti, con nuova tinteggiatura.

Le facciate a comune per quanto visibili, risultano da rinnovare.

La zona in cui il lotto è ubicato è la zona a nord-est della città di Prato, zona suburbana, località Narnali. Via Pistoiese è una, una delle principali arterie della città, area ben servita sia da mezzi pubblici, con fermata dei mezzi di trasporto pubblico a circa 80mt, farmacia a circa 700 mt, scuole a circa 1.000mt, oltre che diversi negozi.

L'immobile confina con: ingresso a comune, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED].

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di Prato, con i seguenti identificativi:

Foglio 33 particella 251, sub 501, Rendita: Euro 340,86, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3 vani cat. Indirizzo: VIA PISTOIESE n. 7-721 Piano T, Dati di superficie: Totale: 54 m2 Totale escluse aree scoperte b): 54 m2 (Pratica n. PO0074208 in atti dal 24/11/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n.6745.1/2004).

Il bene risulta correttamente intestato a ***** ***** , C.F.:***** , nato a PRATO (PO) il ***** dal 18/01/2005 per diritto di: Proprietà per 1/1 deriva dall'atto, del 18/01/2005 Pubblico ufficiale LA GAMBA GIUSEPPE ANTONIO, Sede PRATO (PO), Repertorio n. 94976 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 606.1/2005 Reparto PI di PRATO in atti dal 26/01/2005.



QUESITO 7- 8 - 9 - 10

La planimetria catastale in atti, è conforme allo stato dei luoghi esistente.

Secondo il Piano Operativo del Comune di Prato, l'area risulta così classificata:

UTOE 5; Disciplina dei suoli urbano; Zone omogenee B; Paesaggi urbani TSL.1.

Il lotto 1 è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- La costruzione è stata realizzata in epoca antecedente al 1967.
- D.I.A.E. per cambio di destinazione d'uso e costituzione di 2 appartamenti a civile abitazione, P.E. 3024/2001 P.G. 69373 del 05/11/2001.
- Sanatoria edilizia straordinaria per opere eseguite in difformità alla DIAE 3024-01, n. ordine C04-29-2004 p.g. 20040075641 del 19/11/2004, rilasciata il 30-12-2010.

Non risulta presentato nel tempo nessun certificato di Agibilità, non risulta presente nessun Attestato di Prestazione Energetica valido.

Lo stato di fatto corrisponde a quanto presente nella ultima pratica in atti, la Sanatoria edilizia straordinaria Ai sensi della L.28 febbraio 1985, n.47, a meno di qualche piccola discordanza rientrante comunque all'interno della tolleranza ammissibile del 2%, pertanto, **se ne dichiara la piena commerciabilità.**

QUESITO 11-12-13

Essendo il lotto, in relazione alla sua destinazione d'uso già di piccola superficie, si ritiene non sia utile ai fini dell'appetibilità commerciale valutare ipotesi di frazionamento.

L'immobile risulta pignorato nella sua interezza essendo la proprietà unica.

L'immobile risulta libero.

QUESITO 14-15-16

Secondo il Piano Strutturale vigente nel Comune di Prato, non si rileva la presenza di nessun tipo di vincolo sovraordinato, né risultano vincoli di altra natura.

In merito agli oneri condominiali non essendo costituito condominio riporto quanto dichiaratomi dall'esecutato, che non esistono debiti.

QUESITO 17

La stima del valore di mercato con metodo diretto, viene effettuato tramite valori estratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa destinazione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di riferimento.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PRATO

Comune: PRATO

Fascia/zona: Suburbana/LE FRAZIONI AD OVEST: GALDIAMA - SAN IPPOLITO - NARNALI - VIACCIA - MALISETI

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: G

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2000	L	8	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1750	L	6	8,5	L
Box	NORMALE	750	1050	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	500	750	L			
Ville e Villini	NORMALE	1850	2150	L	8	10,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimessa non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Determinazione del valore medio al mq:

Viene considerato come dato di partenza il valore di mercato al mq, estratto dalla banca dati dell'OMI, che indica un Valore di mercato per la tipologia Abitazioni civili con Stato Conservativo Normale tra un minimo di 1.700,00 €/mq ad un massimo di 2.000,00 €/mq. La nota riportata nell'archivio OMI, specifica "lo stato conservativo indicato con lettere maiuscole si riferisce a quello più frequente di zona", avendo l'oggetto di stima, uno stato conservativo nella media, assumiamo come valore di mercato di riferimento un importo medio tra i due. Valore di mercato medio €/mq di riferimento dalla tabella dell'OMI = 1.850,00 €/mq

Individuazione dei correttivi

Considerando che l'immobile oggetto della stima, rispetto alla maggioranza degli appartamenti della zona è di piccole dimensioni, caratteristica che lo rende particolarmente appetibile sul mercato immobiliare, assegno un coefficiente migliorativo pari a +10%.

Considerando invece che l'appartamento è stato colpito dall'alluvione del 02/11/2023 e non ancora del tutto ripristinato a seguito dell'evento, anche se ha comportato lievi danni e considerando anche la



presenza di alcune infiltrazioni dal tetto e presenza di muffa e/o condensa in alcune pareti, si assegna un coefficiente peggiorativo pari a -5%.

Applico quindi al calcolo un coefficiente migliorativo totale pari a +5%.

Valore di mercato medio €/mq corretto = $1.850,00 \text{ €/mq} + 5\% = 1.850 + 92,50 = 1.942,50$ arrotondato a **1.940,00 €/mq**

Valore di mercato calcolato con metodo diretto = $45,70 \text{ mq} \times 1.940,00 \text{ €/mq} = 88.658,00 \text{ €}$
arrotondato 88.500,00 € da questo non risultano spese da decurtare perciò: LOTTO UNICO PREZZO
BASE **88.500,00**

Prato, 06/09/2024

Il Consulente Tecnico
Arch. Mjriam Pisano

ALLEGATI:

- 1) Planimetria di rilievo;
- 2) visure catastali per attualità;
- 3) planimetrie catastali, estratto di mappa;
- 4) visure ipotecarie;
- 5) copie pratiche edilizie precedenti;
- 6) servizio fotografico;
- 7) n. 2 atti di provenienza nel ventennio;
- 8) certificato contestuale dell'esecutato e certificato di matrimonio;
- 9) bozza di ordinanza di vendita e di decreto di trasferimento.

