

# TRIBUNALE DI PRATO

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 16/2024 G.E. Dott. Enrico Capanna

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

\* \* \* \* \*

### Incarico e inizio operazioni peritali

In data 09/04/2024 la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Ing. Monica Fiorillo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Prato al n. 504, con studio in Prato viale Montegrappa n. 177, quale C.T.U. per la valutazione degli immobili oggetto del pignoramento nella procedura n. 16/2024, con l'incarico di rispondere ai quesiti richiamati nel seguito della presente, accettato dalla sottoscritta in data 11/04/2024.

La S.V. concedeva 60 giorni per il deposito della relazione di consulenza tecnica a decorrere dalla comunicazione dell'incarico, fissando contestualmente la data per l'**udienza di comparizione il 11/07/2024**.

Dopo aver analizzato la documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., prodotta dal precedente, ho compiuto le ricerche necessarie presso l'Agenzia Entrate Servizi Catastali (mappa, visure, planimetrie catastali, elaborato planimetrico e relativo elenco immobili), la Conservatoria dei RR.II. e archivi notarili per (con acquisizione dei titoli di provenienza), l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato (con acquisizione documentazione inerente la legittimità



urbanistico-edilizia e l'agibilità), e la Direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Prato per la verifica di sussistenza di contratti di locazione, o comodato d'uso, attivi sui beni.

Parallelamente, preso contatto con il custode, la sottoscritta ha provveduto a inviare raccomandata AR ai soggetti esecutati e pec al legale del creditore procedente, nelle quali si comunicava la data del primo accesso e sopralluogo ai beni per il giorno 17/05/2024 (allegato 6).

Nel giorno indicato è stato eseguito l'accesso all'immobile in tutte le sue parti, e svolti i rilievi metrici e fotografici, oltre agli accertamenti tecnici ritenuti necessari.

\* \* \* \* \*

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **1° QUESITO – Documentazione Art. 567**

**Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; verificare, sulla base degli atti di provenienza (provvedendo ad acquisirli, ove non presenti agli atti), la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale;**



## Verifica documentazione

La documentazione depositata in atti, di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., consiste nel Certificato notarile redatto in data 26/02/2024 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

A seguito delle verifiche effettuate, la suddetta documentazione risulta rispondente all'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento; tuttavia, si evidenzia quanto segue.

Nel certificato notarile è riportato che l'immobile oggetto di procedura, identificato al NCEU al Foglio 60 particella 1759 subalterno 509, deriva dalla soppressione del Foglio 60 particella 1759 subalterno 500.

Nella modifica ha avuto luogo l'accorpamento al suddetto subalterno, del subalterno 505 della stessa particella, vale a dire una porzione di terrazza tergale acquistata dagli esecutati con atto notarile dell'Avv. Giuseppe Antonio La Gamba, datato 9 ottobre 2002, N. di repertorio 71393.

Per quanto riguarda la documentazione catastale, questa è stata integrata mediante accesso alle planimetrie presenti presso l'A.d.E. e riportata nell'Allegato 2.

A seguire si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli inerenti il bene oggetto di procedura.

## Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio La Gamba Giuseppe Antonio del 12 giugno 2007 repertorio n. 103876/11667 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 20 giugno 2007 al numero generale 9969 e al numero particolare 2869 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]





██████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ██████████ nata a ████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 1759 Subalterno 509.

## Atti di Provenienza

I beni sono pervenuti a ██████████ e a ██████████ con:

- **Atto pubblico di compravendita** del Notaio La Gamba Giuseppe Antonio del 25 giugno 1998 repertorio n. 25934 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 3 luglio 1998 al numero di registro generale 6504 e di registro particolare 4064, riguardante l'immobile riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 1759 Subalterno 500, a favore di ██████████ nato a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e a favore di ██████████ nata a ████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, contro ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Prato di cui alla procedura.
- **Atto pubblico di compravendita** del Notaio La Gamba Giuseppe Antonio del 9 ottobre 2002 repertorio n. 71393, inerente l'abitazione sita in Via Po 41 a Prato (PO) circa la terrazza posta al piano primo ubicata nella parte tergale, accorpata alla residua porzione di proprietà dalla parte acquirente, precedentemente distinta al NCEU al Foglio 35 particella 1759 subalterno 505, a favore di ██████████ nato a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e a favore di ██████████



██████ nata a ██████ in data ██████ C.F. ██████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, contro ██████  
██████ nata a ██████ in data ██████ C.F. ██████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà della porzione suddetta.

*(Atti di provenienza riportati nell'Allegato 3)*

\* \* \* \* \*

## 2° QUESITO – Descrizione dell'immobile

Descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

### Ubicazione e descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di stima è ubicato in Prato (PO) località Chiesanuova, in Via Po n. 41 e consiste in un **appartamento sito al piano primo** di un fabbricato di tre piani fuori terra comprendente, oltre al bene esecutato, altre unità immobiliari al piano primo e al piano secondo (sottotetto).

L'appartamento è composto da tre vani principali, ovvero una cucina/soggiorno, una camera matrimoniale e una camera singola, oltre a bagno, disimpegni e ripostigli. Completano il bene un balcone sul prospetto frontale e una terrazza tergale.

La proprietà si completa con la quota parte della corte frontale comune al piano terra, dell'atrio e delle scale.



Dal n. 41 di Via Po si accede al fabbricato varcando un cancello in metallo e, oltrepassato un resede frontale ad uso comune con gli altri inquilini, si accede al fabbricato da un portone in metallo e vetro. Dal disimpegno a comune, attraverso una scala interna composta da una prima rampa rettilinea, da una porzione con scalini trapezoidali che ruota di 180°, da un ultimo tratto rettilineo e quindi dal pianerottolo di ingresso dell'appartamento oggetto di stima.

L'ingresso all'appartamento avviene attraversando un portone in legno a doppia anta, di cui una di 90 cm e una di circa 30 cm. Si accede in un largo disimpegno privo di illuminazione naturale che divide l'abitazione nelle due fasce distributive, esposte rispettivamente a Sud-Ovest e a Nord-Est. Nel disimpegno, frontalmente all'ingresso, è stata realizzata una parete in cartongesso con una porta per creare un piccolo ambiente accessorio, che attualmente risulta usato come ripostiglio/studiolo, anch'esso privo di illuminazione naturale.

Dal disimpegno si accede direttamente ai locali esposti a Sud-Ovest ovvero alla camera singola e alla cucina/soggiorno (attraverso un'apertura priva di infisso).

La camera singola è lunga e stretta ed è illuminata da una finestra. Nella cucina/soggiorno, pressoché quadrata, trovano spazio la cucina, il tavolo da pranzo, un divano e alcuni mobili.

La cucina/soggiorno è illuminata da una porta-finestra dalla quale, scendendo due gradini, si accede alla terrazza tergal, anch'essa ampia e ad oggi attrezzata con la zona lavanderia e con un tavolo; sopra buona porzione di quest'ambiente è stato realizzato un pergolato in metallo con copertura in materiale plastico.

Tornando nel disimpegno, si può attraversare un ulteriore spazio distributivo per accedere a un ripostiglio e ai locali esposti a Nord-Est (ovvero su Via Po), che sono il bagno con terrazzo e la camera matrimoniale. La camera è di medie dimensioni e illuminata da una finestra, il bagno è piuttosto grande e presenta un gradino al suo interno. Dalla porta-finestra del bagno si accede al balcone che affaccia su Via Po, sul quale è stata installata l'autoclave.



Le acque chiare della cucina sono collegate a fosse biologiche poste sul resede tergale di altra proprietà e sono condivise tra i diversi appartamenti, mentre gli scarichi del bagno vanno in fosse poste sul lato di Via Po, anch'esse a comune con altra proprietà.

Il riscaldamento è autonomo, con caldaia interna ubicata nel bagno e radiatori in ogni locale primario. Non sono presenti impianti di condizionamento o di allarme. L'illuminazione a soffitto è presente in tutti i locali primari; il soffitto del disimpegno di ingresso è stato ribassato e vi sono stati installati dei faretti.

Riguardo allo stato conservativo del bene, l'appartamento è tutto sommato in buone condizioni e l'arredo è moderno. La pavimentazione risulta in laminato/simil-parquet in tutti gli ambienti, tranne che nella cucina, nel ripostiglio e nel bagno dove vi sono mattonelle di gres porcellanato. Le pareti sono intonacate con tinte chiare; nel bagno è presente anche il rivestimento a parete con piastrelle di colore grigio scuro come la pavimentazione. Le altezze dei locali variano da 2,90 m a 2,98 m, ad eccezione del disimpegno di ingresso, che presenta altezza pari a circa 2,70 m. Le porte sono in legno in buone condizioni; le finestre sono in alluminio, dotate di persiane in legno.

Si ravvisa la presenza di macchie di muffa in alcuni punti delle pareti; la finitura del prospetto frontale è piuttosto ammalorata, così come il balcone dove in molti punti l'intonaco non è più presente mettendo a vivo le longarine metalliche della struttura portante, che risultano aggredite dalla ruggine.

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*





## Superfici calpestabili

LOTTO 1		
Superfici nette abitazione		
VANO	PIANO	sup. netta m <sup>2</sup>
Disimpegno ingresso	primo	7,11
Studiolo/locale accessorio	primo	2,84
Disimpegno bagno	primo	2,68
Ripostiglio	primo	1,83
Bagno	primo	7,16
Camera matrimoniale	primo	16,09
Camera singola	primo	10,40
Cucina/soggiorno	primo	18,10
<b>TOTALE PARZIALE</b>		<b>66,21</b>
Superfici nette accessorie		
VANO	PIANO	sup. netta m <sup>2</sup>
Terrazza	primo	15,53
Balcone	primo	3,74
<b>TOTALE PARZIALE</b>		<b>19,27</b>
<b>TOTALE</b>		<b>85,48</b>

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

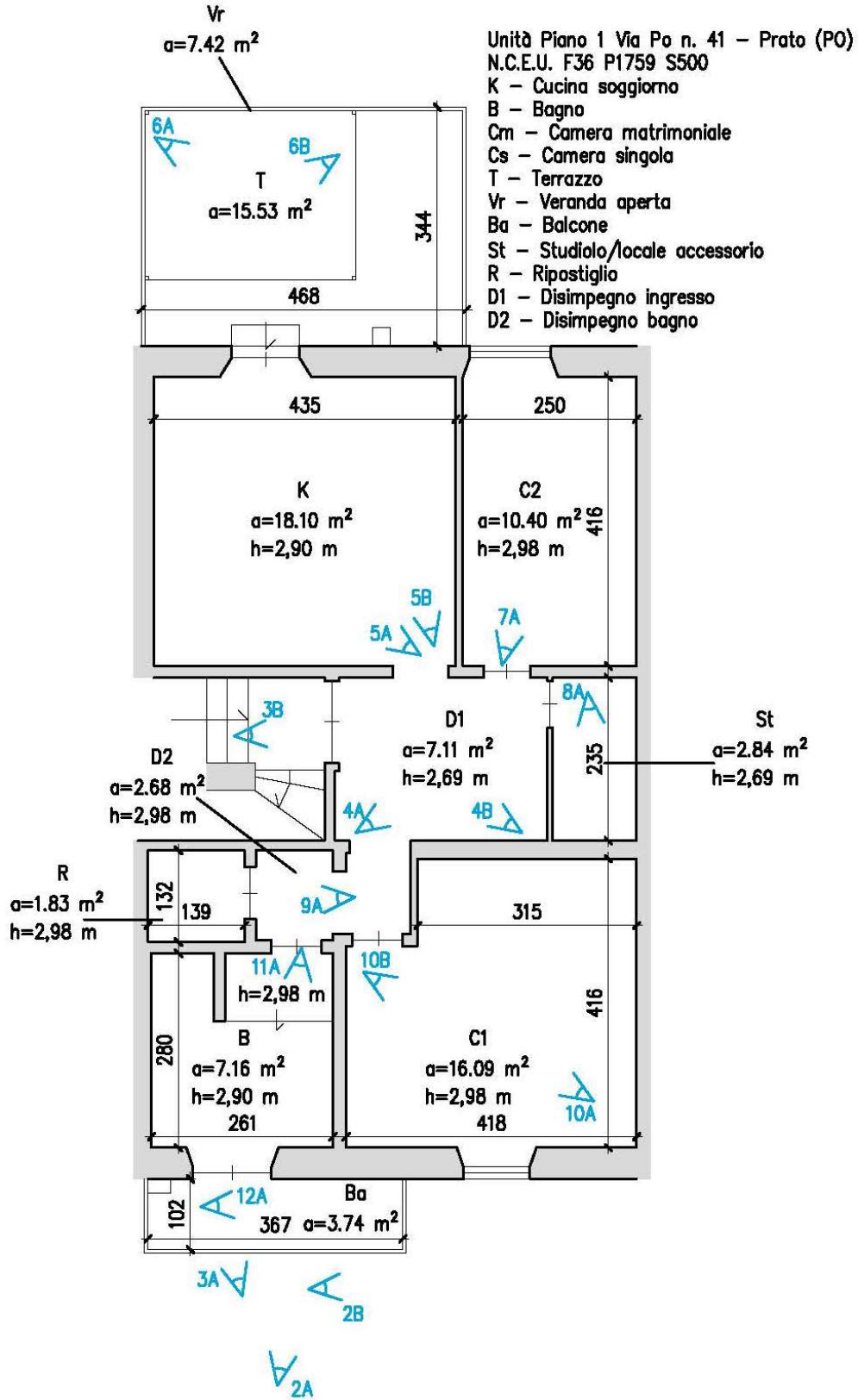
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



# Restituzione grafica



### 3° QUESITO – Identificazione dei beni

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;

Il bene descritto al quesito 2 corrisponde per tipologia, ubicazione e dati catastali a quello indicato nel pignoramento, che ne consente pertanto la corretta ed univoca identificazione.

\* \* \* \* \*

### 4° QUESITO – Conformità catastale

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 DOGFA 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;

Il bene è identificato al catasto fabbricati come Unità di tipo civile iscritto al N.C.E.U. al foglio 35 part.IIa 1759, sub 509.

Lo stato dei luoghi, per destinazione, consistenza e distribuzione interna degli ambienti risulta non conforme all'ultima planimetria depositata in catasto. In particolare, si ravvisano le seguenti difformità:



- presenza di un tramezzo in cartongesso nel disimpegno di ingresso, così da creare un secondo ambiente accessorio non illuminato ad uso ripostiglio/studiolo;
- presenza di gazebo con struttura in metallo e copertura fissa impermeabile posta nel terrazzo tergale.

Alla luce di quanto indicato all'Art. 19 della L. n. 122/2010 e agli orientamenti interpretativi forniti dalla Circolare n. 2/2010 dell'Ex Agenzia del territorio, reperibile dal sito dell'A.d.E., si r quanto segue:

- per quanto riguarda il tramezzo, trattandosi di modifica interna di modesta entità non incidente sulla consistenza del bene ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, questa non comporta l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto;
- per quanto riguarda invece il gazebo, comportando questo la modifica dell'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze, sarebbe necessaria la variazione catastale. Tuttavia, trattandosi di struttura con copertura fissa realizzata in assenza di permesso e dunque non conforme alle normative urbanistiche, l'opzione prevista è quella dello smontaggio della copertura e sua eventuale sostituzione con ombreggianti, derubricandola pertanto a pergolato non avente rilevanza né urbanistica né catastale.

In conclusione si è ritenuto non opportuno procedere all'aggiornamento della planimetria catastale per non aggravare inutilmente le spese a carico della procedura.

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

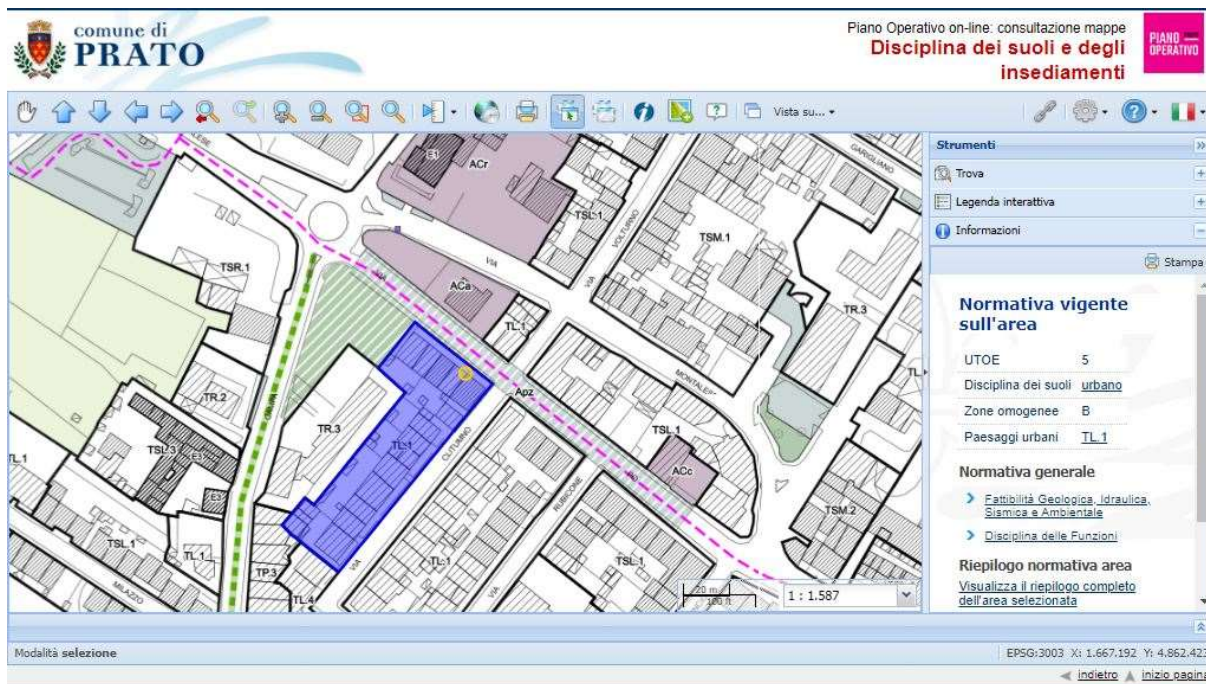
\* \* \* \* \*



## 5° QUESITO – Inquadramento urbanistico

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile risulta compreso nell'UTOE 5 (unità territoriale omogenea), Disciplina dei suoli urbano, Zone omogenee B.



### *Disciplina dei suoli e degli insediamenti*

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

L'immobile è anche identificato all'art. 7 del piano operativo come TL.1 **"Urbanizzazioni contemporanee con funzione prevalentemente residenziale**, ovvero tessuto a bassa/media densità con fronte compatto, presenza saltuaria di edificato storico ed edifici con tipologia produttiva, costituito da edifici in linea o a schiera con o senza piccolo giardino frontale e resedi tergalì".

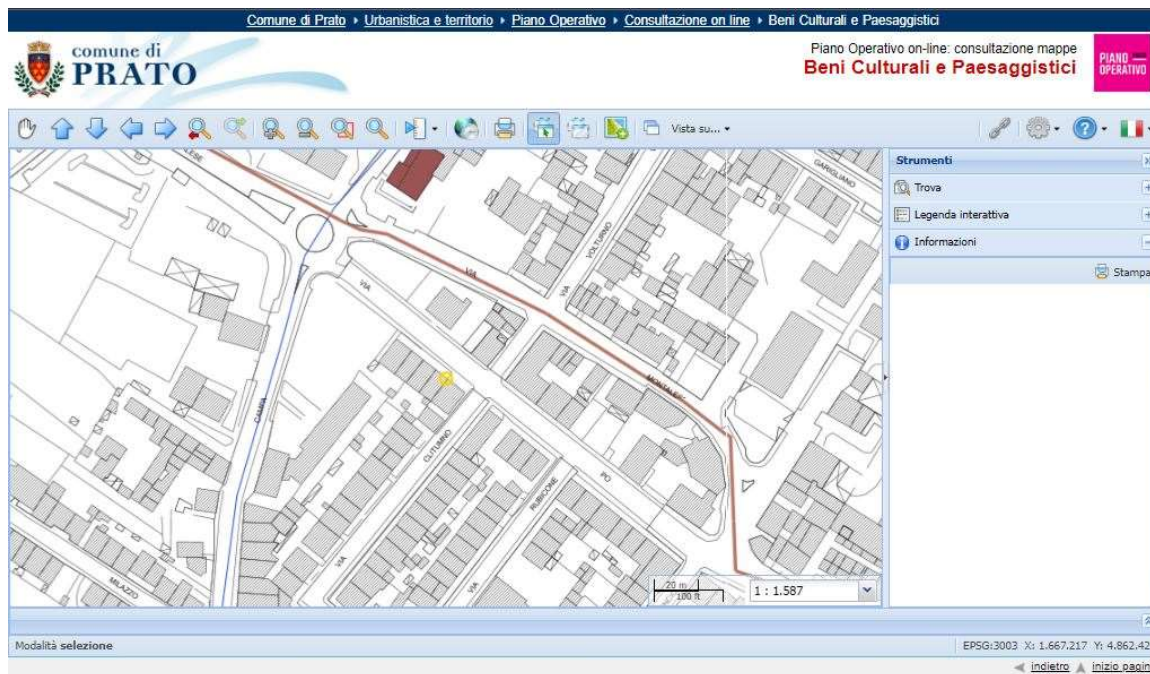
L'Art. 72 del P.O. disciplina gli interventi consentiti per la categoria TL.1.

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



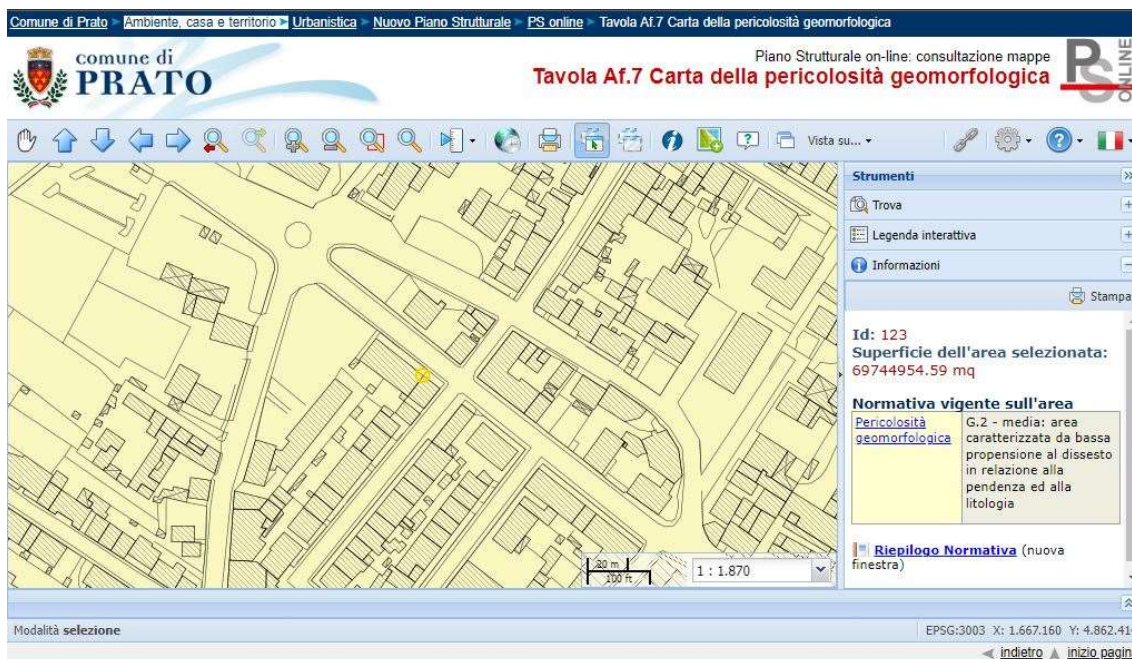


Per quanto concerne i sistemi territoriali e i vincoli sovraordinati, il bene non ricade in area tutelata:



### *Beni culturali e paesaggistici*

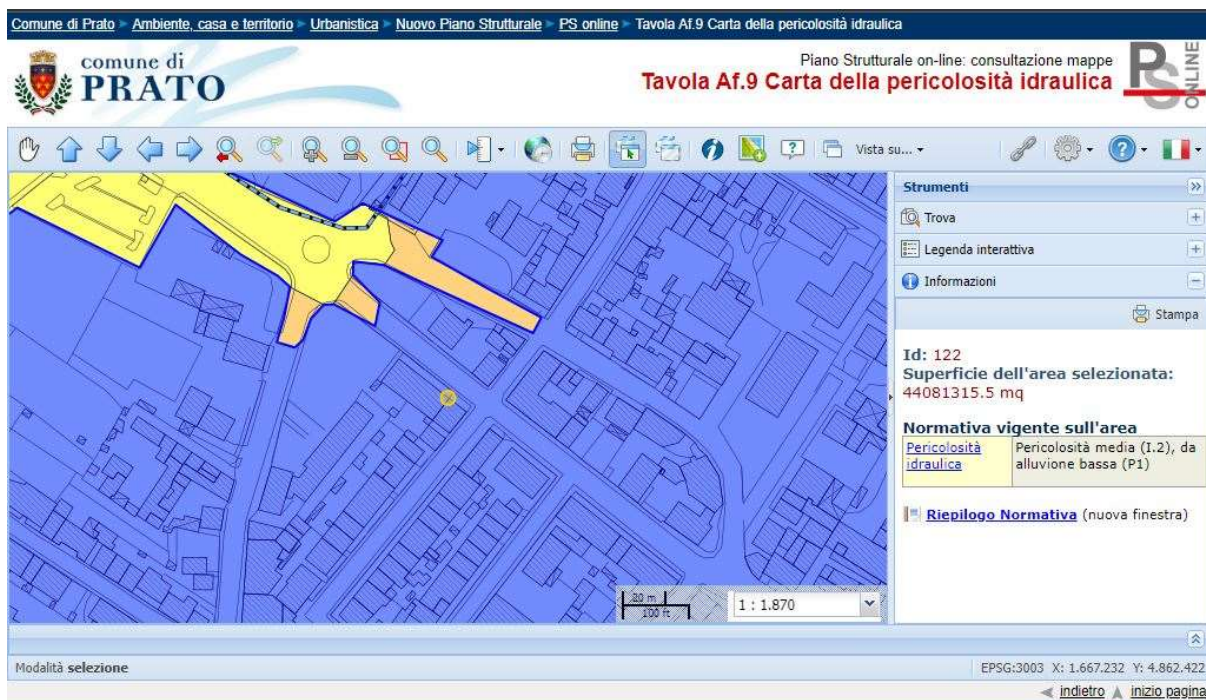
Riguardo alle pericolosità geomorfologica, sismica ed idraulica di zona il bene ricade in:



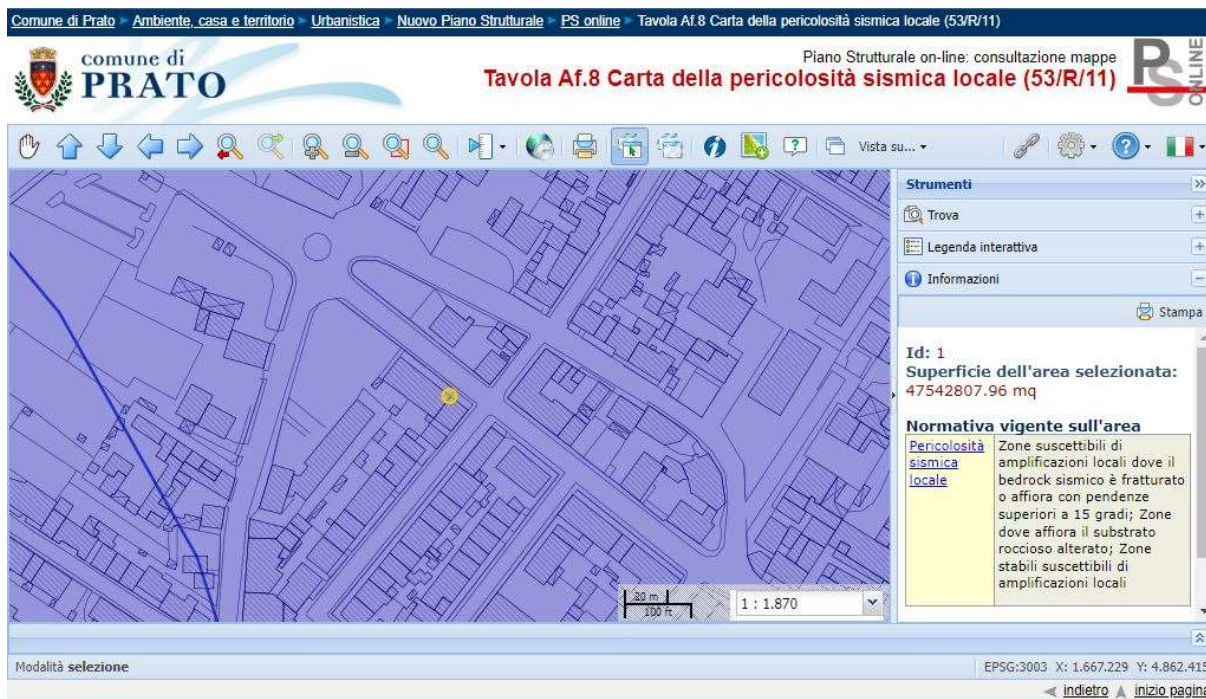
### *Pericolosità geomorfologica G.2 - media*







*Pericolosità idraulica I.2 - media; Pericolosità da alluvione P1 – bassa*



*Pericolosità sismica locale S.2- media*







- **Pratica edilizia n. 248 prot. 6394 del 30/03/1979** (*affidente ad ampliamento volumetrico al piano secondo*);
- **Condono L.47/85 n. 4116 prot. 13594 del 21/03/1986 non rilasciato** (*per ristrutturazione con modifica di distribuzione verticale, aumento volumetrico e rialzamento del piano secondo, presentato per il solo piano primo e secondo*);
- **Condono L.47/85 n. 22560 prot. 64550 del 27/08/1986** (*tale condono fu presentato dalla proprietà del piano terra, diversa da quella dell'unità oggetto di perizia, ma è risultata di interesse per l'unità oggetto di procedura in quanto contestualmente alla sanatoria di un ampliamento del volume tergale al piano terra, si legittima anche la soprastante porzione aggiuntiva della terrazza tergale, acquistata dagli esecutati con atto successivo, e che completa la consistenza attuale della stessa*);
- **Denuncia di inizio attività prot. 10817 del 11/02/1998** (*riorganizzazione interna unità al piano primo oggetto di procedura*);
- **Denuncia di inizio attività n. 1631/06 del 22/05/2006 e Variante n. 3033/07 prot. 94404 alla D.I.A. n. 1631/06, del 01/10/2007** (*riorganizzazione interna unità al piano primo oggetto di procedura*).

*(Titoli abilitativi riportati nell'Allegato 4)*

## **Conformità**

Dopo aver fatto accesso e preso visione di tutti gli Atti abilitativi citati al precedente paragrafo, si evidenzia come lo stato dei luoghi, per destinazione, consistenza e distribuzione interna attuale dell'appartamento sia lievemente difforme rispetto all'ultimo titolo edilizio presentato (Variante alla DIA n. 1631/06); in particolare si ravvisano le seguenti opere eseguite senza titolo:



- Realizzazione di un tramezzo in cartongesso nel disimpegno di ingresso, tale da creare un secondo ambiente accessorio non illuminato ad uso ripostiglio/studiolo;
- Realizzazione di gazebo con struttura in metallo e soprastanti pannelli in policarbonato, posta sulla terrazza tergale.

Il tramezzo risulta essere una modifica sanabile, anche se l'ambiente ricavato può avere soltanto una destinazione di locale secondario e non destinato alla permanenza delle persone; mentre il gazebo, essendo dotato di copertura fissa e impermeabile e non rispettando le distanze dagli edifici, può essere regolarizzato solo eliminando la copertura fissa (al massimo sostituendola con elementi ombreggianti), ovvero convertendolo in pergolato.

\* \* \* \* \*

Va però segnalato che lo stato di partenza dalla DIA n.1631/06 deriva da quello legittimato con la DIA prot. 10187/98, il quale a sua volta deriva dallo stato che doveva essere legittimato dal Condono L.47/85 n. 4116/86 presentato da [REDACTED], che nel 1998 ha venduto l'u.i. ai soggetti eseguiti; **tuttavia il suddetto Condono risulta ad oggi non rilasciato**.

Da analisi dei documenti e a seguito di confronto con i tecnici responsabili del Comune di Prato, risulta che non vi sono motivi ostativi al rilascio del Condono, per il quale comunque occorre la presentazione di alcuni documenti integrativi tra cui:

- Certificato di idoneità statico redatto da un professionista e presentato con il modulo apposito (a differenza di quello integrato nel condono);
- Pagamento di eventuali oneri di concessione non saldati rispetto all'ammontare notificato nel condono (tale circostanza era riferita anche nell'atto di vendita Notaio La Gamba Giuseppe Antonio del 25 giugno 1998 repertorio n. 25934);
- Richiesta formale di rilascio del Condono al Comune;



Inoltre, è necessaria la seguente precisazione. Da quanto è stato possibile accertare dalle pratiche visionate inerenti esclusivamente il bene in oggetto, non risulterebbe essere stato esplicitamente autorizzato il frazionamento edilizio tra l'unità al piano primo e quella al piano secondo, che ad oggi è di altra proprietà, estranea alla procedura.

Nonostante le unità siano autonome a livello catastale, al fine di legittimare tale aspetto sotto il profilo edilizio si dovrebbe procedere con la presentazione di una SCIA in sanatoria per frazionamento senza opere.

\* \* \* \* \*

Si rileva inoltre la mancanza di attestazione di agibilità dell'immobile e delle dichiarazioni di conformità degli impianti. Infine, non risulta presente un attestato di prestazione energetica in corso di validità.

\* \* \* \* \*

In conclusione l'immobile oggetto di procedura **risulta ad oggi non conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico**; si ritiene tuttavia regolarizzabile mediante i seguenti adempimenti e oneri connessi:

- **Integrazioni del Condono L.47/85 n. 4116/86 fino a suo rilascio;**
- **SCIA in sanatoria** per il frazionamento edilizio eventualmente non legittimato, con pagamento degli oneri del contributo di costruzione e sanzione amministrativa come da L.R. 65/2014 – Art. 209 comma 6ter.
- **Rimozione e smaltimento pannelli di copertura dell'attuale gazebo;**
- **CILA tardiva** per la realizzazione del tramezzo;
- **Attestazione di agibilità** con le necessarie verifiche di conformità degli impianti e/o dichiarazione di corrispondenza alle norme vigenti, comprese eventuali opere di adeguamento alle norme, se necessarie;
- **Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)** dell'immobile.



Gli adempimenti sommariamente elencati, implicano inoltre il pagamento di oneri amministrativi (diritti di segreteria, valori bollati, ecc.) e delle spese tecniche professionali, come di seguito stimati.

### Stima costi di regolarizzazione

Si riporta un quadro di stima dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità.

DIFFORMITA' Abitazione piano 1 - Via Po n. 41 Prato (PO)	
DESCRIZIONE	Importo stimato
Oneri di concessione residuali a saldo connessi alla procedura di rilascio del Condono 4116/86 e oneri professionali per adempimenti di completamento	3.000,00
Oneri amministrativi e sanzionatori connessi alla presentazione di Scia in sanatoria oltre a eventuali oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione e spese professionali	6.000,00
Oneri amministrativi e sanzionatori connessi alla presentazione di Cila tardiva oltre a spese professionali	1.500,00
Smontaggio e smaltimento a discarica dei pannelli di copertura del gazebo	300,00
Attestazione di agibilità dell'immobile	700,00
Eventuali opere di adeguamento impianti di smaltimento, impianti elettrici, meccanici ecc..., ai fini delle verifiche di conformità e/o dichiarazione di corrispondenza alle norme vigenti	7.000,00
<b>TOTALE stima costi LOTTO 1 = circa €</b>	<b>18.500,00</b>

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*



## 7° QUESITO – Formazione di lotti

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

Il bene immobiliare oggetto di procedura costituisce lotto unico.

\* \* \* \* \*

## 8° QUESITO – Pignoramento pro quota

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

L'unità immobiliare risulta pignorata per l'intero.

\* \* \* \* \*

## 9° QUESITO – Occupazione dell'immobile

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data



di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provveda altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c. Acquisire altresì certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;

L'immobile a destinazione civile abitazione ubicato al piano primo di Via Po n. 41, Prato (PO), alla data del sopralluogo risultava occupato dal Sig. [REDACTED], effettivo proprietario del bene in forza degli atti di provenienza di cui al quesito 1. Lo stesso ha riferito che presso il bene sono residenti anche la moglie Sig.ra [REDACTED] eseguta, e [REDACTED], figlio maggiorenne della coppia.

Non risultano contratti di locazione inerenti al bene in oggetto.

### **Elenco dei certificati**

La documentazione è stata reperita presso l'ufficio anagrafe del Comune di Prato (PO). In allegato 7 si riportano:

- **Certificato contestuale di Stato civile** di [REDACTED] e [REDACTED];
- **Certificato di residenza storico** di [REDACTED];
- **Certificato di residenza storico** di [REDACTED];
- **Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio** tra [REDACTED] e [REDACTED]

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*



## 10° QUESITO – Occupazione ex coniuge

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

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore. I coniugi sono ad oggi legati in matrimonio e risultano ambedue esecutati.

## 11° QUESITO - Vincoli

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: - le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: - le iscrizioni; - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; - le difformità urbanistico-catastali.

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

Per quanto inerente vincoli e oneri giuridici, i quali saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, non sono emerse ulteriori trascrizioni o iscrizioni in capo all'esecutato, oltre a quelle già allegate all'istanza di vendita e riportate nel quesito 1.

\* \* \* \* \*



## **12° QUESITO – Vincoli e oneri condominiali**

**Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (il cui importo dovrà essere segnalato ma non detratto dal valore del bene), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

L'unità immobiliare oggetto di stima non è costituita in condominio con le unità limitrofe.

Si rileva solo la comunione delle fosse biologiche tra le unità immobiliari abitative del fabbricato sito al n. 41 di Via Po.

\* \* \* \* \*

## **13° QUESITO – Determinazione valore immobile**

**Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di**





**manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore degli immobili è la ricerca del più probabile valore di libero mercato secondo il metodo comparativo; il valore unitario attribuito è stato determinato da indagini effettuate tramite la consultazione di quotazioni immobiliari OMI e Borsino Immobiliare, oltre che da indagini di mercato locali su immobili comparabili. Si è tenuto conto dello stato di manutenzione del bene, delle caratteristiche e peculiarità dello stesso e dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

Per immobili analoghi a quello oggetto di procedura, a Prato (PO) in zona D1 (PERIFERICA NORD-OVEST: CHIESANUOVA - CILIANI - BORGONUOVO - SAN PAOLO - SAN GIUSTO – REGGIANA), le quotazioni di mercato di OMI per abitazioni di tipo economico civili in stato conservativo normale, variano da un minimo di 1200,00 euro/mq ad un massimo di 1550 euro/mq.

Tutto ciò premesso, la sottoscritta ritiene congruo adottare un valore di mercato unitario stimato considerando le caratteristiche positive del bene (buona distribuzione, buono stato di conservazione del bene con finitura relativamente recenti, presenza di riscaldamento autonomo, altezza degli ambienti maggiore di 2,70 m) e quelle negative (facciate e balcone frontale in stato di manutenzione mediocre, presenza di sporadiche macchie di muffa, mancanza di posto auto o garage) in **1500 euro/mq**.

Il valore venale sarà determinato dall'applicazione del prezzo unitario adottato alla superficie convenzionale lorda complessiva dei beni.

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

- al 100% le superfici lorde dei vani primari e accessori diretti;
- al 25% il balcone frontale;



- al 40% la terrazza tergale in ragione dell'ampiezza e uso.

Da dette considerazioni deriva una superficie totale di 88,00 m<sup>2</sup>, come di seguito calcolata.

LOTTO 1				
Determinazione superfici convenzionali e ragguagliate				
descrizione	piano	superficie convenzionale lorda m <sup>2</sup>	coefficiente	superficie ragguagliata m <sup>2</sup>
Vani principali e accessori diretti	primo	80,01	100%	80,01
Balcone frontale	primo	4,03	25%	1,01
Terrazza tergale	primo	16,10	40%	6,44
TOTALE appartamento = m <sup>2</sup>				87,46
<b>TOTALE appartamento arrotondato a m<sup>2</sup></b>				<b>88,00</b>

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

LOTTO 1		
Determinazione valore di mercato		
SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VALORE €/m <sup>2</sup>	VALORE €
88,00	1.500,00	132.000,00

Il valore suddetto deve essere ridotto delle spese per la regolarizzazione delle difformità di cui al quesito 6, stimate in 18.500,00 €.

Infine, viene applicato un deprezzamento del 10% per eventuali vizi occulti non rilevabili o evidenziati, generando il valore finale come riportato di seguito.

LOTTO 1	
VOCE DI STIMA	VALORE
VALORE DI MERCATO	132.000,00 €
DEPREZZAMENTO SPESE STIMATE PER REGOLARIZZAZIONI	-18.500,00 €
DEPREZZAMENTO VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI 10%	-13.200,00 €
<b>VALORE FINALE IMMOBILE</b>	<b>100.300,00 €</b>

Il più probabile valore di mercato del bene all'attualità, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stato determinato quindi in 100.300,00 € che si arrotonda a:

**Euro 100.000,00 (Centomila euro/00)**

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato, lì 07/06/2024

Il perito  
Ing. Monica Fiorillo



## ALLEGATI:

Allegato 1.	Documentazione fotografica
Allegato 2.	Documentazione catastale
Allegato 3.	Atti di provenienza e ultraventennali
Allegato 4.	Atti abilitativi
Allegato 5.	Ispezioni ipotecarie
Allegato 6.	Comunicazioni operazioni peritali e verbali
Allegato 7.	Certificati anagrafe
Allegato 8.	Attestazione invio bozza elaborato e notifica udienza

\* \* \* \* \*

## Sommario

TRIBUNALE DI PRATO.....	1
Incarico e inizio operazioni peritali.....	1
RISPOSTA AI QUESITI.....	2
1° QUESITO – Documentazione Art. 567.....	2
Verifica documentazione .....	3
Trascrizioni.....	3
Atti di Provenienza .....	5
2° QUESITO – Descrizione dell’immobile .....	6
Ubicazione e descrizione dell’immobile.....	6
Superfici calpestabili.....	9
Restituzione grafica .....	10
3° QUESITO – Identificazione dei beni .....	11



4° QUESITO – Conformità catastale .....	11
5° QUESITO – Inquadramento urbanistico .....	13
6° QUESITO – Conformità urbanistico-edilizia.....	16
Pratiche edilizie .....	16
Conformità .....	17
Stima costi di regolarizzazione.....	20
7° QUESITO – Formazione di lotti .....	21
8° QUESITO – Pignoramento pro quota .....	21
9,° QUESITO – Occupazione dell’immobile.....	21
Elenco dei certificati.....	22
10° QUESITO – Occupazione ex coniuge .....	23
11° QUESITO - Vincoli .....	23
12° QUESITO – Vincoli e oneri condominiali .....	24
13° QUESITO – Determinazione valore immobile .....	24

