

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare: **n°40/2022**

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

Contro

;

Promosso da :

Udienza in data **17.01.2023 ore 9.45.**

C.T.U. **Geom. Vittorio Ghiri.**

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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 05.09.2022 ha accettato l'incarico nella sua qualità C.T.U., a seguito di conferimento da parte del Giudice dell'esecuzione in data 29.08.2022, per rispondere ai seguenti quesiti:

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



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

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

3) **acquisire** visure ipotecarie aggiornate e **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo e informazione sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti.

4) **acquisire** visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile 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,



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

5) identificare i diritti e i beni pignorati: **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

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 DOCS o aggiornamento della mappa catastale). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al G.E., motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;

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

9) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

dell'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 della APE dandone atto nella sua relazione;

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

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



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.;

-se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;

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

14) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramento e altre formalità pregiudizievoli, quali sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

15) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

17) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previo 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).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 29.09.2022 il sottoscritto inviava Raccomandata A.R. di comunicazione di inizio operazioni peritali, al Debitore, previsto per il giorno 11 Ottobre 2022 alle ore 9.30, presso l'unità immobiliare oggetto di stima.



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

Nella data di inizio operazioni peritali erano presenti gli esecutati.

Nella data di inizio operazioni e successivamente, il sottoscritto esaminava attentamente l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale prodotta, effettuava le ricerche necessarie presso l'Agenzia del Territorio di Prato, l'Agenzia delle Entrate e presso i competenti Uffici Tecnici, al fine di procurarsi gli elementi necessari per assolvere l'incarico conferitole.

In possesso delle necessarie documentazioni, eseguito il sopralluogo generale in data 11.10.2022, alla presenza del sottoscritto, del custode Geom. Alessio Trappoloni dell'istituto ISVEG e dei sig.ri _____, 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

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

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

a _____ per la quota di ½ della piena proprietà in forza di atto di assegnazione rogato Notaio Andrea Lops in data 22.01.2007 repertorio n° 339153/21980 registrato a Prato il 29.01.2007 al n° 791 trascritto a Prato il 29.01.2007 al n 791.



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

E precedentemente atto di Compravendita rogato Notaio Andrea Lops in data 02.12.2003 repertorio n° 297458/16326 trascritto a Prato il 16.12.2003 al n 9224.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi. Non si rileva documentazione mancante.

Si precisa che nella vendita con atto Notaio Andrea Lops in data 22.01.2007 repertorio n° 339153/21980 gli esecutati acquistavano anche la quota 1/140 ciascuno di due posti auto per portatori di handicap, rappresentati dai sub. **115** e **121** della p.lla **1510** del foglio **74**.

Si precisa inoltre che non riusala indicata nella Iscrizione n° 418 del 2007 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

2° QUESITO

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

come risulta dal certificato di stato di famiglia allegato, gli esecutati hanno contratto matrimonio il 20.06.2000 e dall'Estartto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Prato il 10.11.2022 non si rilevano annotazioni e pertanto il regime risulta di comunione legale.

3° QUESITO

Alla data del 12.07.2023, 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° 418 del 29.01.2007** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22.01.2007 a favore CARIPRATO-Cassa di Risparmio di Prato spa, contro

, per € 308.000,00 di cui € 154.000,00 per capitale; gravante la



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato
Foglio 74 Particella 1510 subalterno 10 e Foglio 74 Particella 1510 subalterno 110;

- **Ipoteca giudiziale n° 136 del 31.01.2012** derivante da decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Prato del 16.11.2011 rep. 6009/2011 a favore CONDOMINIO ARIOSTO, contro

, per € 4.000,00 di cui € 1.944,12 per capitale; gravante

per la quota di ½ della piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato **Foglio 74 Particella 1510 subalterno 10 e Foglio 74 Particella 1510 subalterno 110;**

- **Verbale di Pignoramento Immobili n. 1695 del 14.03.2012** emesso da TRIBUNALE DI PRATO, a favore di "CONDOMINIO ARIOSTO" con sede in Prato e contro il sig.

gravante per la quota di ½ della piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato **Foglio 74 Particella 1510 subalterno 10 e Foglio 74 Particella 1510 subalterno 110**

- **Ipoteca delle riscossione n° 323 del 23.02.2017** derivante da decreto ingiuntivo Equitalia Servizi di Riscossione spa di Roma del 20.02.2017 rep. 731/13617 a favore Equitalia Servizi di Riscossione spa, contro

, per € 349.368,32 di cui

€ 174.684,16 per capitale; gravante per la quota di ½ della piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato **Foglio 74 Particella 1510 subalterno 10 e Foglio 74 Particella 1510 subalterno 110;** per la quota di 1/140 della piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato **Foglio 74 Particella 1510 subalterno**



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

121 e Foglio 74 Particella 1510 subalterno 115;

- **Verbale di Pignoramento Immobili n. 3884 del 09.05.2022** emesso da TRIBUNALE DI PRATO, a favore di "AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA" con sede in Napoli, contro

gravante per la piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato **Foglio 74 Particella 1510 subalterno 10 e Foglio 74 Particella 1510 subalterno 110;**

- **Verbale di Pignoramento Immobili n. 3070 del 17.04.2023** emesso da TRIBUNALE DI PRATO, a favore di "AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA" con sede in Napoli, contro

gravante per la quota di 1/140 dei beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Prato **Foglio 74 Particella 1510 subalterno 115 e Foglio 74 Particella 1510 subalterno 121;** si precisa che risulta errata la quota pignorata di 1/140 anziché di un 1/70

- **Verbale di Pignoramento Immobili n. 10365 del 27.12.2023** emesso da TRIBUNALE DI PRATO, a favore di "AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA" con sede in Napoli,

gravante per la quota di 1/70 dei beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Prato **Foglio 74 Particella 1510 subalterno 115 e Foglio 74 Particella 1510 subalterno 121;**

4° QUESITO



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

Dati Catastali

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

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

- Comune: **Prato,**
- **Via Ludovico Ariosto n° 24/1**

- Appartamento: **Foglio di Mappa 74** particella **1510** subalterno **10**, Categoria **A/2**, Classe **5**, Consistenza **5 vani**, Superficie catastale **mq. 99,00** – escluse aree scoperte **mq. 90,00**, Rendita Catastale **Euro 671,39**, Via Ludovico Ariosto 24/1, Piano 2°.

➤ **Posto Auto Coperto** posto in:

- Comune: **Prato,**
- **Via Ludovico Ariosto n° 24/6**

- Posto Auto: **Foglio di Mappa 74** particella **1510** subalterno **110**, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **13 mq**, Superficie catastale **mq. 13**, Rendita Catastale **Euro 61,77**, Via Ludovico Ariosto 24/6, Piano S2.

Beni Comuni Censibili

Posti Auto per Handicap nella quota di 1/140 e 1/140

- **Foglio di Mappa 74** particella **1510** subalterno **115**, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **16 mq**, Superficie catastale **mq. 16**, Rendita Catastale **Euro 76.02**, Via Ludovico Ariosto 24/6, Piano S2;
- **Foglio di Mappa 74** particella **1510** subalterno **121**, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **15 mq**, Superficie catastale **mq. 15**, Rendita Catastale **Euro 71,27**, Via Ludovico Ariosto 24/6, Piano S2.



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

Beni Comuni Non Censibili

- **Foglio di Mappa 74** particella **1510** subalterno **163**, via ludovico ariosto 24/1 S2-S1-T-5, (VANO SCALA C, ASCENSORE, LOCALE AUTOCLAVE E DISIMPEGNI) COMUNE AI SUB. DA 2 A 23 COMPRESI, SUB. 500, SUB. 501
- **Foglio di Mappa 74** particella **1510** subalterno **166**, via ludovico ariosto 24/6 S2 - S1-T, (CORSIA DI SCORRIMENTO RAMP A E SCANNAFOSSO) COMUNE AI SUB. DA 110 A 154
- **Foglio di Mappa 74** particella **1510** subalterno **168**, via ludovico ariosto T, (AREA A VERDE, CAMMINAMENTI PEDONALI, PORTICATO ED ACCESSI PEDONALI AI VANI SCALA) COMUNE AI SUB. DA 2 A 70 COMPRESI, SUB. 500, SUB. 501, SUB. 502
- **Foglio di Mappa 74** particella **1510** subalterno **169**, VIA TORQUATO TASSO T, (AREA DI MANOVRA PEDONALE E CARRABILE) COMUNE AI SUB. DA 2 A 70 COMPRESI, SUB. 500, SUB. 501, SUB. 502 E DAL SUB. 155 AL SUB. 162
- **Foglio di Mappa 74** particella **1510** subalterno **171**, VIA TORQUATO TASSO T, (PORTICATO) COMUNE AI SUB. DA 2 A 23 COMPRESI, SUB. 500, SUB. 501
- **Foglio di Mappa 74** particella **1510** subalterno **172**, via ludovico ariosto T, (ALLOGGIO COMANDI ANTINCENDIO) COMUNE AI SUB. DA 2 A 154 COMPRESI, SUB. 500, SUB. 501, SUB. 502

5° QUESITO

Individuazione immobili

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

;



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

Trattasi di porzione di fabbricato condominiale ad uso civile abitazione, di n. 6 piani fuori terra oltre 2 piani seminterrati posto in Comune di Prato via Ludovico Ariosto n° 24.

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 Ludovico Ariosto n° 24/1**

l'appartamento al Piano Secondo con accesso dalla terza porta a sinistra per chi proviene dalle scale condominiali contraddistinto dal n° interno 9, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, due bagni di cui uno dotato di finestra, ripostiglio e ampio terrazzo su due lati.

Confini: parti condominiali su più lati, prop. Begliomini Catia, prop. Bianchi Marcello-Lombardi Giovanni, salvo se altri.

– **Posto Auto Coperto** posto in:

- Comune: **Prato,**
- **Via Ludovico Ariosto n° 24/6**

Posto auto coperto ubicato al Piano secondo interrato del fabbricato condominiale posto in Prato Via Ludovico Ariosto 24 con accesso carrabile dalla Via Ludovico Ariosto n° 24/6 di circa mq 13 e esattamente il quattordicesimo ed ultimo posto auto sulla sinistra per chi proviene dalla rampa carrabile condominiale.



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

E' inoltre compresa la quota di 1/140 del diritto di piena proprietà di ciascuno degli eseguiti su due posti auto coperti condominiali per disabili, al piano secondo interrato, quali pertinenze di quanto sopra descritto, con accesso dalla rampa carrabile condominiale che si diparte da Via Ludovico Ariosto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, nel foglio di mappa **74**, particelle:

- **1510**, subalterno **115**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 16, rendita catastale Euro 76,02;
- **1510**, subalterno **121**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 15, rendita catastale Euro 71,27.

6° QUESITO

Descrizione dei beni

Trattasi di edificio condominiale composto da sei piani fuori terra aventi destinazione residenziale oltre due piani interrati destinati a box e posti auto. Il fabbricato risulta libero su quattro lati.

L'edificio condominiale è dotato di tre ascensori rispettivamente per ogni scala condominiale, ed è posto in Comune di Prato, Via Ludovico Ariosto n° 24 –24/6.

Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto è posto in Comune di Prato, località "Soccorso", frazione nelle immediate vicinanze del centro cittadino, la Via Ludovico Ariosto è una diramazione della Via Roma, e più esattamente nelle immediate vicinanze del Viale Leonardo da Vinci importante direttrice Pistoia-Firenze.

La zona presenta facilità di accesso sia con i mezzi pubblici che con i mezzi privati, e la vicinanza sia al centro cittadino che all'asse viario sopra detto la rendono particolarmente appetibile. La zona risulta densamente abitata con la presenza di edifici con destinazione prevalente residenziale, e la stessa risulta servita da buoni servizi infrastrutturali, con buone possibilità di parcheggio nella zona prossima al



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

complesso immobiliare.

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano secondo con accesso dal civico 24/1 di Via Ludovico Ariosto, e più precisamente quello con la terza porta a sinistra per chi proviene dalle scale condominiali, ed è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, due bagni di cui uno dotato di finestra, ripostiglio e ampio terrazzo su due lati.

È inoltre presente un posto auto coperto ubicato al piano secondo interrato del fabbricato condominiale posto in Prato Via Ludovico Ariosto 24 con accesso carrabile dalla Via Ludovico Ariosto n° 24/6 di circa mq 13 e esattamente il quattordicesimo ed ultimo posto auto sulla sinistra per chi proviene dalla rampa carrabile condominiale.

L'edificio di cui sono porzione l'appartamento e il posto auto oggetto di stima presenta struttura portante realizzata con intelaiatura di travi e pilastri in c.a. e tamponatura in laterizio con pareti intonacate. Sono in corso lavori di riqualificazione Energetica 110% dell'intero edificio con installazione di Cappotto, sostituzione di infissi e chiusure oscuranti e generatore di calore per le singole unità.

Le tramezzature interne sono eseguite in forati in laterizio intonacati a civile e tinteggiate di colore chiaro.

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

- gress porcellanato per i pavimenti di tutti i vani; per i rivestimenti del locale bagno e cucina piastrelle in ceramica;

Infissi e porte: Le finestre dell'abitazione sono in legno con vetro doppio, provviste di rotolanti in plastica, le porte interne sono in legno e il portoncino di ingresso è blindato con rivestimento in legno.

Impianti: Gli impianti presenti nell'abitazione sono idrico, elettrico, termico, e igienico sanitario, con bagni completi di tutte le apparecchiature necessarie.



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

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. L'impianto termico genera calore mediante l'installazione di radiatori in alluminio. E' presente anche un impianto d'allarme e la predisposizione per l'impianto di condizionamento.

Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

Stato di conservazione e manutenzione

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta internamente un buono stato di conservazione, mentre per quanto riguarda il fabbricato condominiale sono in corso lavori di riqualificazione 110% dell'intero edificio con installazione di Cappotto, sostituzione di infissi e chiusure oscuranti e generatore di calore per le singole unità. Pertanto ritengo che lo stato di manutenzione dell'abitazione e del posto auto oggetto di stima è da considerarsi in buono stato conservativo.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

La superficie complessiva al netto delle murature è così determinata:

- **Abitazione mq 77,46** circa
- **Posto Auto mq. 13,00** circa

e precisamente, le superfici di calpestio al netto delle murature:

- Soggiorno-pranzo: mq 29,43
- ripostiglio mq 3,08
- servizio igienico mq 4,62
- servizio igienico mq 6,71
- disimpegno 3,82
- camera: mq 14,81
- camera: mq 15,00



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

– Balconi mq 32,82

– posto auto: mq 13,00

L'altezza netta utile è di ml 2,70 per tutti i vani dell'abitazione mentre il posto auto presenta un'altezza di ml 2,55.

Superficie commerciale

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile si ottiene considerando la superficie utile lorda ottenuta dalla superficie netta maggiorata dall'incidenza delle murature, sia esterne che interne e moltiplicata per il coefficiente di riferimento che varia in base alla destinazione.

Abitazione: Superficie utile lorda mq 77,46 x 1,00 = mq **77,46** sup. commerciale

Terrazzi: Superficie utile lorda mq 32,82 x 0,20 = mq **6,56** sup. commerciale

Posto Auto coperto: Superficie utile lorda mq 13,00 x 0,40 = mq **5,20** sup. commerciale

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ. 89,22

7° QUESITO

Sia l'abitazione che il posto auto in proprietà esclusiva che i posti auto coperti condominiali per disabili, risultano regolarmente accatasti, come anche le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto

8° QUESITO

L'edificio di cui è porzione il bene oggetto di stima nel Piano Operativo vigente è classificato **"TR3" Tessuti Urbani a prevalente funzione residenziale** *"I tessuti composti da singoli edifici isolati aperti di villini e palazzine TR.2 e i tessuti ad isolati aperti con aggregazioni successive anche di edilizia pianificata TR.3 e TR.4, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".*



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

9° QUESITO

Il complesso immobiliare, di cui è porzione il bene oggetto di stima è stato costruito in forza di:

- Concessione Edilizia **17537** di PG del **19.03.2003** PE 636/2003 rilasciata il 24.11.2003;
- Variante in Corso d'Opera ai sensi dell'art. 45 del Reg. Edi. **n°62370** di PG del 14.09.2006 PE 2976/2006
- Deposito Certificato di Abitabilità n° **113437** di PG del **12.11.2007** ABAG 275/2007

A seguito della visione e verifica dei sopra citati atti abilitanti e tramite il riscontro con il rilievo metrico effettuato non sono stati riscontrate difformità e pertanto essendo gli immobili non oggetto di ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio o la presentazione di ulteriore titolo abilitativo sono quindi liberamente commerciabile e urbanisticamente conforme.

10° QUESITO

Per l'unità immobiliare con destinazione residenziale risulta sprovvista di A.P.E, mentre per quanto riguarda il posto auto non è soggetto alla disciplina di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005 n° 192 e ss.mm.ii., così come modificato dal D.Lgs 29 dicembre 2006 n° 311 articolo 6 (Certificazione Energetica degli edifici) trattandosi di porzione di edificio (singola unità immobiliare), destinata a posto auto.

11° QUESITO

Il bene può essere venduto esclusivamente in un unico lotto, Appartamento, Posto Auto, oltre le quote sui posti auto coperti condominiali per disabili e le quote sui Beni Comuni Non Censibili

12° QUESITO



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

Il bene immobile è pignorato per l'intera quota.

13° QUESITO

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

e dalla famiglia, come risulta dal certificato storico di residenza allegato.

Inoltre è stata fatta interrogazione presso L'Agencia delle Entrate per la ricerca di eventuali contratti di locazione in essere che ha dato sito **NEGATIVO**.

14° QUESITO

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

Il bene oggetto di stima è porzione di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Ariosto" amministrato presso lo studio E.D.C. snc e alla data del 11.10.2022 ed aggiornato al 12.03.2024 la posizione degli esecutati risulta la seguente:

- Importo annuo delle spese fisse di manutenzione preventivate per il 2022 è di 1.071,20
 - Sono in corso lavori straordinari nello stabile realizzati con il bonus 110% le cui quote di spettanza risultano già interamente corrisposte
 - Alla data del 12.03.2024 le spese di condominio ordinarie non corrisposte ammontano a € 7.952,22 di cui 1.161,11 per il 2022 e 1.238,92 per il 2023.
- Non vi sono vincoli di natura condominiale o procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

16° QUESITO



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

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

17° QUESITO

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 utile.

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 2022 semestre 1

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA SUD-EST: GRIGNANO - LE BADI

VIA FIORENTINA

Codice zona: D4

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

- dalle quotazioni immobiliari de "Il borsino Immobiliare"
- dalla ricerca di "comparabili" relativi ad immobili recentemente compravenduti, i "comparabili" utilizzati si riferiscono a atti di compravendite di unità facenti parte del medesimo complesso:

atto Notaio La Gamba del 27/05/2022 rep. 133537

atto Notaio D'Agliana del 11/02/2022 rep. 7606



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

atto Notaio Nardone Gaia del 24.11.2021 rep. 6262.

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 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 e:

- dei lavori in corso relativi all'efficientamento energetico dell'intero complesso con lavori Superbonus 110% relativi alla coibentazione delle strutture opache, la sostituzione degli infissi e delle chiusure oscuranti e la sostituzione del generatore di calore;
- della quota parte dei Beni Comuni Censibili e Non Censibili

al fine di accertare il più probabile "valore di mercato" del bene oggetto di stima, il sottoscritto determina in **€. 2.000,00 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 Secondo contraddistinto dal n° interno 9, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, due bagni di cui uno dotato di finestra, ripostiglio e ampio terrazzo su due lati. **Posto Auto** coperto ubicato al Piano secondo interrato del fabbricato condominiale posto in Prato Via Ludovico Ariosto 24 di circa mq 13; **posti auto per portatori di handicap** nella quota 1/140 ciascuno degli esecutivi Foglio 74 p.la 1510 sub. 115 e 121

il tutto ubicato nel Comune di Prato via Ludovico Ariosto n° 24/1:

mq. 89,22 (Superficie Commerciale come sopra calcolata) x **€. 2.000,00** =



Geom. Vittorio Ghiri

Via E. Toti n° 33 59100 – Prato (PO)

tel. e fax 0574/1825232

e-mail: vittorioghiri@gmail.com e-mail pec: vittorio.ghiri@geopec.it

€. 178.440,00 x 0,90 = €. 160.596,00

Si applica l'abbattimento del 10 % a garanzia di eventuali vizi occulti.

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

EURO 160.000,00 (centosessantamila/00)

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

* * * * *

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato, lì 13.03.2024

Il CTU: Geometra Vittorio Ghiri

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

Email: vittorioghiri@gmail.com Posta certificata: vittorio.ghiri@geopec.it

ELENCO ALLEGATI:

- A - Visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- B - Atti 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 – Interrogazione Agenzia delle Entrate per ricerca contatto di Locazione
- L – Lettera Condominio

