

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare: n°61/2023

Giudice dell'esecuzione :

Contro

Promosso da :

C.T.U. Geom. Silvio Santarelli.

Data del sopralluogo **08/03/2024** ore **15.00.**

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA:

Il sottoscritto Geom. Silvio Santarelli iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Prato al n. 246 con studio in Prato, Via C. Livi nc. 4, in data 05/02/2024 ha accettato l'incarico nella sua qualità C.T.U., a seguito di conferimento da parte del Giudice dell'esecuzione in data 02/02/2024, 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 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 e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

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

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

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 o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività di impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento dei rifiuti speciali;

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@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 DOCFA 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 commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

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 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;

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

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 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

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

cancellati (iscrizioni, pignoramento e altre formalità pregiudizievoli, quale 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 e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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 (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

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

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 29/02/2024 il sottoscritto inviava Raccomandata A.R. di comunicazione di inizio operazioni peritali, ai Debitori, previsto per il giorno 8 Marzo c.a. alle ore 15.00, presso l'unità immobiliare oggetto di stima.

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 8 Marzo, alla presenza del sottoscritto, del custode ... dell'istituto ISVEG, dell'esecutata e il tecnico di fiducia della stessa il 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

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

A seguito della consultazione della documentazione prodotta, Relazione Notarile redatta dal Notaio Umberto di Firenze (FI), 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 risulta pervenuto al soggetto esecutato, nei passaggi riscontrati nel ventennio, in virtù dei seguenti titoli:

.....per l'intera quota della piena proprietà in forza di atto di acquisto come segue:

per quanto concerne l'intera proprietà di appartamento per civile abitazione per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Andrea Lops di Prato in data 27/07/2007, repertorio n. 341462/23239, trascritto alla Conservatoria di Prato il 30/07/2007 al numero di Registro Particolare 6313, dai signori Cancellieri Giuseppe e Pellichero Anna;

ai signori **CANCELLIERI GIUSEPPE e PELLICHERO ANNA** in forza di acquisto, per quanto concerne la quota dell'intera proprietà dell'appartamento per civile abitazione per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Romana Villoresi di Prato in data 22/07/1993, repertorio n. 15907, trascritto alla Conservatoria di Prato il 07/08/1993 al numero di Registro Particolare 3937, dai signori

Trascrizione n°5003 registro particolare del 23/06/2007, nota in rettifica alla precedente in quanto per errore materiale è stata indicata

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

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

2° QUESITO

A seguito della richiesta inviata il 06/02/2024 all'Anagrafe del Comune di Prato e protocollata nella stessa data al n°29799 P.G., l'ufficio Anagrafe il 07/02/2024 mi ha rilasciato il certificato contestuale di famiglia, stato di famiglia dove certifica:

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

era legalmente separata e pertanto lo stesso risulta un bene personale.

3° QUESITO

Alla data del 23/10/2024, il bene immobile in esame e le sue pertinenze, è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Prato:

- **Iscrizione n. 3704** di Registro Particolare del 30/07/2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore “ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA – I.N.P.D.A.P.” con sede in Roma per €. 266.000,00 di cui €. 138.000,00 di capitale e contro la signora, gravante la piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato
- **Verbale di Pignoramento** del 01/06/2023 repertorio n. 170 e trascritto presso gli uffici Pubblicità Immobiliare di Prato in data 28/06/2023 al numero particolare 5189, a favore di “I.N.P.S. ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE” con

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

sede in Roma e contro la signora per la piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato **oggetto di bonifica catastale in epoca successiva all'iscrizione ipotecaria suddetta).**

- **Verbale di Pignoramento** del 18/09/2024 repertorio **n. 312** e trascritto presso gli uffici Pubblicità Immobiliare di Prato in data 11/10/2024 al numero particolare 7727, a favore di “I.N.P.S. ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE” con sede in Roma e contro la signora per la piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato **Foglio .. Particella ... subalterno .. graffata ...**

4° QUESITO

Dati Catastali

All'agenzia del Territorio di Prato, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, il bene immobile (appartamento e ripostiglio) risultano identificati

- **appartamento per civile abitazione, resede e ripostiglio** posti in:

- Comune: **PRATO**
- Via: **dei Saponai n°22**
- Appartamento, resede e ripostiglio **Foglio di mappa**, Categoria **A/3**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**, superficie catastale mq 56, superficie catastale totale escluso aree scoperte 55 mq, Rendita Catastale **Euro 290,51**, via dei Saponai n°22, Piano Terra.

5° QUESITO

Individuazione immobili

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dall'intera quota di proprietà della signora

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, resede e ripostiglio in Comune di Prato via Dei Saponai n°22.

Più precisamente sono oggetto di pignoramento i seguenti beni immobili:

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

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, resede e ripostiglio facente parte di un piccolo fabbricato condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra, e precisamente:

– **appartamento per civile abitazione, resede e ripostiglio** posti in:

- Comune: **PRATO**
- Via : **dei Saponai n°22**

così composto:

- Piano Terra: l'appartamento è quello a destra per chi entra nell'ingresso a comune e lo percorre fino alla corte ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camerina, studio e doppi servizi e un piccolo resede esclusivo;

- sempre al piano terra un piccolo locale adibito a ripostiglio e più precisamente il primo a sinistra per chi entra nell'ingresso condominiale.

Confini: altra proprietà, parti condominiali, salvo se altri.

6° QUESITO

Descrizione dei beni

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

Trattasi di appartamento per civile abitazione, resede e ripostiglio facente parte di un piccolo fabbricato condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra.

Detto edificio è posto nel Comune **PRATO** in **via dei Saponai n°22**. La zona in cui sorge il fabbricato è nel centro storico della città e vicino a piazza Mercatale e altri servizi.

L'appartamento è posto al Piano Terra e più precisamente trattasi di quello a destra per chi entra nell'ingresso a comune e lo percorre fino alla corte ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camerina, studio e doppi servizi e un piccolo resede esclusivo.

Fa parte dell'appartamento, sempre al piano terra, un piccolo locale adibito a ripostiglio e più precisamente il primo a sinistra per chi entra nell'ingresso condominiale.

L'edificio di cui è porzione l'appartamento, resede e ripostiglio e oggetto di stima presenta struttura portante in pietra e mattoni, solai a volta e la copertura dell'edificio a due falde.

Le tramezzature interne sono eseguite in muratura ordinaria, intonacate a civile e tinteggiate di colore chiaro.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

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

monocottura: pavimento e rivestimenti di tutta la casa;

Infissi e porte: Le finestre dell'abitazione sono in legno e vetro singolo, provviste di persiane in legno. La porta d'ingresso in pvc e persiana in alluminio.

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

Impianti: Gli impianti presenti nell'abitazione sono idrico, elettrico, termico, e igienico sanitario, con doppi servizi di cui uno composto da vasca, w.c., bidet, vasca e lavandino e l'altro composto da lavandino, doccia e w.c.

L'impianto di riscaldamento insieme a quello d'acqua calda sanitaria, è di tipo autonomo collegato alla caldaia alimentata a gas metano. L'impianto termico genera calore mediante l'installazione di radiatori in alluminio.

Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

Stato di conservazione e manutenzione

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta sulle pareti umidità, le opere di finitura del tipo sufficiente, e si trova attualmente in mediocre stato di manutenzione.

Pertanto ritengo che lo stato di manutenzione della casa oggetto di stima è mediocre.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

La superficie complessiva al netto delle murature è così determinata:

– **Abitazione: mq. 43,91**

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

– cucina – soggiorno : mq. 17,06

– disimpegno: mq 4,80

– 1° servizio igienico: mq. 2,00

– 2° servizio igienico: mq. 3,15

– camerina: mq. 8,40

– studio: mq. 8,50

L'altezza media netta utile al piano appartamento è di ml. 2,90.

– **ripostiglio: mq. 2.00**

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

L'altezza netta utile al piano cantina è di ml. 1,50

- **resede privato: mq. 18,00**

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.

appartamento:

Superficie utile lorda mq. 55,00 x 1,00 = mq. 55,00

Superficie Commerciale: mq. 55,00

ripostiglio:

Superficie utile lorda mq. 2,00 x 0,50 = mq. 1,00

Superficie Commerciale: mq.

Resede privato:

Superficie utile lorda mq. 18,00 x 0,10 = mq. 1,80

Superficie Commerciale: mq. 57,80

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ. 57,80

7° QUESITO

L'abitazione risulta regolarmente accatastata e la planimetria catastale non è conforme perché la porta accesso alla camerina è traslata ma non influisce sulla rendita catastale e non è obbligatorio ripresentarla.

8° QUESITO

L'edificio di cui trattasi ricade all'interno del perimetro del centro storico del comune di Prato nel Piano Operativo vigente è classificato UTOE 3, zone

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

omogenee “A “, Paesaggi urbani TCS una porzione dell’edificio; UTOE 3,
zone omogenee “A “, Paesaggi urbani TCS e Tipo intervento E2.

9° QUESITO

L’edificio immobiliare, di cui è porzione il bene oggetto di stima è stato costruito in data antecedente al primo Settembre 1967.

- Domanda di Condonio Edilizio ai sensi della L. 47/85 n°72494 del 26/09/1986 (Numero Ordine 24625) e rilasciato il 16/10/1997;
- Domanda ai sensi dell’ART. 26 n°21835 P.G. del 03/05/1993;
- D.I.A.E. **n°113867 P.G. del 12/11/2007 (P.E. 3475/07);**
- Variante in Corso d’Opera ai sensi dell’Art.45 Comma 2 del R.E. **n° 19990 P.G. dell’11/02/2009 (P.E. n°311/09).**

L’unità immobiliare è priva di ABITABILITA’.

A seguito della visione e verifica dei sopra citati atti abilitanti e tramite il riscontro con il rilievo metrico effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- la parete di divisione tra la camerina e lo studio è traslata rispetto al progetto depositato presso il Comune di Prato;
- le porte di accesso alla camerina e allo studio non sono rappresentate nella Variante Finale

Per sanare tale difformità occorre presentare una CILA Tardiva e il costo da sostenere compreso sanzione amministrativa, diritti, oneri professionali e accessori è paria a € 3.000,00.

Pertanto alla luce di quanto esposto, i beni risultano commerciabili ma non conformi con gli atti autorizzativi depositati presso gli uffici competenti.

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

10° QUESITO

Per l'unità immobiliare con destinazione residenziale risulta sprovvista di A.P.E.

11° QUESITO

Il bene può essere venduto esclusivamente in un unico lotto.

12° QUESITO

Il bene immobile è pignorato per l'intera quota.

13° QUESITO

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava essere occupato dall'esecutato.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun tipo di contratto di locazione ad uso abitativo relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

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 piccolo fabbricato condominiale amministrato dallo Studio L'amministratore in data 09/12/2024 ha inviato il resoconto versamento quote delle spese condominiali e risulta che la signora alla data di oggi deve versare la somma di € 197,53 scaduta il 01/10/2024.

16° QUESITO

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

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

17° QUESITO

Il metodo di confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Successivamente alla rilevazione e alla verifica dei dati immobiliari in base alla definizione del valore di mercato, si selezionano uno o più immobili di confronto.

Per la valutazione degli elementi che concorrono alla determinazione dei diversi parametri di stima vengono resi in esame i seguenti aspetti: 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 mercato del bene.

Inoltre viene preso in considerazione anche il valore riportato nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" della Agenzia delle Entrate Anno 2023 semestre 2; tenendo conto la zona dove è ubicato l'immobile, le consistenze e le situazioni urbanistiche, l'accessibilità e la viabilità, la tipologia, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

A fine di accertare il più probabile "valore di mercato" del bene oggetto di stima, il sottoscritto determina in € 1.600,00 al mq. il valore unitario dell'abitazione, da cui il più probabile valore di mercato è il seguente:

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

VALORE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO costituito da appartamento per civile abitazione, resede e ripostiglio facente parte di un piccolo fabbricato condominiale ed è composto ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camerina, studio e doppi servizi e un piccolo resede esclusivo; sempre al piano terra un piccolo locale adibito a ripostiglio e più precisamente il primo a sinistra per chi entra nell'ingresso condominiale, posto nel Comune Prato via dei Saponai n°22:

mq. 57,80 (Superficie Commerciale come sopra calcolata) x €. 1.600,00 = €. 92.480,00 =

€. 92.480,00 x 0,90 = €. 83.232,00 =

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

€. 83.232,00 - € 3.000,00 costo pratica CILA = €. 80.232,00=

Infine, considerato che il soggetto esecutato risulta essere pieno proprietario dei beni oggetto di stima, si determina in

EURO 80.000,00=

(ottantamila-00)

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

RISPOSTA OSSERVAZIONE

Premesso:

- **che in data 11/04/2024 lo scrivente ha inviato alle parti la bozza della perizia;**

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

- **che in data 18/04/2024 Avv. Elisa Nannucci mi ha inviato le osservazioni alla mia perizia.**

Quanto sopra esposto vorrei precisare che l'abitazione sopra descritta non ha rifiniture di pregio e anche la categoria catastale è "A/3" "ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO".

I valori di mercato a mq dell'agenzia dell'entrate riferite al secondo semestre del 2023 delle abitazione di tipo economico, stato di conservativo normale, varia da € 1.250,00 min a € 1.750,00 max.

Lo scrivente, visto le osservazione, ha deciso di prendere come valore €/mq 1.600,00.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato, lì 09/12/2024

Il CTU: Geometra Silvio Santarelli

Via Carlo Livi n. 4 – 59100 Prato

Cell. 348/3364724

Email: studiogsb@tiscalinet.it

Posta certificata: silvio.santarelli@geopec.it

ELENCO ALLEGATI:

- A - Visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa;
- B - Atto di provenienza;
- C - Atti abilitativi;
- D - Visure presso Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- E - Notifiche del sopralluogo;
- F - Documentazione fotografica;

Geom. Silvio Santarelli
Via C. Livi, 4
59100 – Prato (PO)
tel. 0574/606909 fax 0574/444580
e-mail: studiogsb@tiscalinet.it
e-mail pec: silvio.santarelli@geopec.it

G- Stato di famiglia;

H- Descrizione del bene;

I- Osservazione IMPS;

L- Valori Agenzia Entrate;

M- Bilancio preventivo e quote versate 2024.

Direzione Provinciale di Prato
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **05/02/2024**

Dati della richiesta
Fabbricati siti nel comune di **PRATO (G999) provincia PRATO**



Soggetto richiesto:

[REDACTED]

Totali immobili: di catasto fabbricati 1



Immobile di catasto fabbricati - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **PRATO (G999) (PO)**

- Foglio [REDACTED]
- Foglio [REDACTED]

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PRATO (G999) (PO)**

Foglio [REDACTED]
Foglio [REDACTED]

Variazione del 28/06/2013 Pratica n. PO0069288 in atti dal 28/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 41246.1/2013)

Annotazioni: BIC VERIFICA D'UFFICIO PER COLLEGAMENTO C.T. PROGETTO A10-A12-A16 SCHEDA PO0025557/09

> Indirizzo

VIA DEI SAPONAI n. 22 Piano T

Variazione del 28/06/2013 Pratica n. PO0069288 in atti dal 28/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 41246.1/2013)

Annotazioni: BIC VERIFICA D'UFFICIO PER COLLEGAMENTO C.T. PROGETTO A10-A12-A16 SCHEDA PO0025557/09

Direzione Provinciale di Prato
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 290,51**
Categoria **A/3^a**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**

Variazione del 28/06/2013 Pratica n. PO0069288 in atti dal 28/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 41246.1/2013)

Annotazioni: BIC VERIFICA D'UFFICIO PER COLLEGAMENTO C.T. PROGETTO A10-A12-A16 SCHEDE PO0025557/09; Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **56 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **55 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 04/03/2009, prot. n. PO0025557

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

> 
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. del 28/06/2013 Pratica n. PO0069288 in atti dal 28/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 41246.1/2013)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

PRATO (G999) (PO)
Foglio 

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PRATO (G999)
Numero immobili: **1** Rendita: **euro 290,51** Vani: **4,5**

Direzione Provinciale di Prato
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **1** Rendita: **euro 290,51** Vani: **4,5**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

*b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Prato**

Dichiarazione protocollo n. PO0025557 del 04/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Prato

Via Dei Saponai

civ. 22

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio:
Particella:
Subalterno:

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

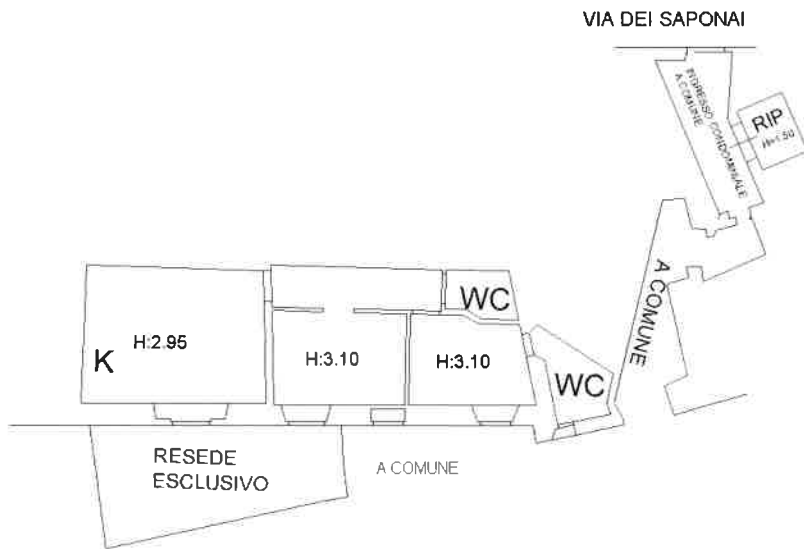
Prov. Prato

N. 607

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 05/02/2024 - n. T244523 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
RELATIVA ALL'IMMOBILE POSTO
NEL COMUNE DI PRATO VIA DEI
SAPONAI N°22

Il Tecnico
Geom. Silvio Santarelli

Prato lì, 08/03/2024





numero civico



Facciata





angolo cottura



soggiorno





Soggiorno



disimpegno





Camerina



studio





Primo bagno



Secondo bagno





Resede



Resede





ripostiglio

