

Roberto Di Sapia  
Geometra

**TRIBUNALE DI PRATO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 22/2024 R.G.E. G.E.: Dott. E. CAPANNA

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI ESECUTATI:



**CONSULENZA TECNICA**



Prato, 20 Settembre 2024

*Il C.T.*

*Geometra Roberto Di Sapia*

Via Ernesto Guevara, 10 – 59100 Prato (PO) – Tel. 0574 065150  
e\_mail: [robertodisapia@gmail.com](mailto:robertodisapia@gmail.com) - pec: [roberto.di.sapia@geonec.it](mailto:roberto.di.sapia@geonec.it)  
Codice Fiscale DSP RRT 85T28 G999G - Partita IVA 02089950972

Firmato Da: DI SAPIO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60347a14e78e06cd7abb9cbb382e6a39



## INDICE

QUESITO: .....	Pag.	3
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO: .....	Pag.	9
CAPITOLO 1: "Descrizione dei beni, ubicazione, consistenze e confini" .....	Pag.	10
CAPITOLO 2: "Formazione dei lotti - Divisibilità dei beni" .....	Pag.	14
CAPITOLO 3: "Accertamenti della proprietà e provenienze, referenze catastali, riscontri ipotecari, possesso e rapporti locativi, vincoli ed oneri giuridici e altre informazioni particolari, adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05" .....	Pag.	14
CAPITOLO 4: "Accertamenti in ordine alla Legge n. 47/85 sue proroghe modifiche e varianti" .....	Pag.	18
CAPITOLO 5: "Criteri e procedimenti di stima" .....	Pag.	20
CAPITOLO 6: "Stima dei beni" .....	Pag.	21
CAPITOLO 7: "Attribuzione del valore di mercato a base d'asta" .....	Pag.	23
CAPITOLO 8: "Risposta al quesito" .....	Pag.	24
"Elenco degli allegati" .....	Pag.	25



**TRIBUNALE DI PRATO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 22/2024 R.G.E. G.E.: Dott. E. CAPANNA

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI ESECUTATI:



**CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto **Geometra Roberto Di Sapia** nato a Prato (PO) il 28 Dicembre 1985, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Prato con il n. 922, con studio professionale in Prato (PO), Via Ernesto Guevara n. civ. 10, ricevuto l'incarico dal Signor Giudice della Esecuzione Immobiliare in oggetto di rispondere con relazione scritta al sottoindicato

**QUESITO :**

*L'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. deve provvedere ex art. 173 bis c.p.c. a:*

- 1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la **completezza** della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) ove non presenti in atti, **acquisire** certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; **verificare** la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza,



ove 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 informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;

4) **acquisire** visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non 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;

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) 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 d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;*

7) *ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, 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 GE, 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 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 dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6

giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

11) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provvedendo, in

quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione

del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del

frazionamento, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente

approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

12) se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, **indicare** i comproprietari e i relativi diritti e

dire se esso sia **comodamente divisibile** in natura, procedendo, in questo caso, alla

formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini,



nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

13) accertare se l'immobile è **libero o occupato** e:

-se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.;

-se l'immobile è occupato dal debitore (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, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i 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 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 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**

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. fornita dal creditore procedente ed acquisita quella ulteriormente necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato, come richiesto al punto 1) del quesito, con lettera raccomandata a.r. inviata il 19 Aprile u.s., che allego in copia alla presente con il n. 1, preso preliminarmente accordi con il custode giudiziale, comunicavo agli esecutati ed al procedente che il successivo 14 Maggio u.s., alle ore 14,30, avremmo effettuato il sopralluogo all'immobile oggetto di procedura.

Il giorno stabilito assieme al custode giudiziale ci recavamo sul posto senza però poter procedere con le operazioni peritali non presentandosi nessuno che poteva consentirci l'accesso, precisando peraltro che la suddetta raccomandata risultava ancora in giacenza presso l'Ufficio Postale, successivamente restituitami per compiuta giacenza, relativamente a quella inviata all'esecutata, mentre ritirata il 29 Aprile u.s. quella inviata all'esecutato. Il custode giudiziale lasciava quindi apposito avviso nella buca delle lettere con i propri recapiti telefonici per poter essere ricontattato. Contattati telefonicamente dal \_\_\_\_\_

concordavamo la data per il primo accesso per il giorno successivo 15



Maggio u.s. alle ore 14,30.

Il giorno ed all'ora suddetti, unitamente al custode giudiziale incaricato, veniva presa visione del bene pignorato eseguendo gli accertamenti ed i rilievi del caso; dell'accesso il custode giudiziale redigeva verbale allegato alla presente con il n. 2.



### CAPITOLO 1

#### DESCRIZIONE DEI BENI, UBICAZIONE, CONSISTENZE E CONFINI

L'unità immobiliare in parola, oggetto di pignoramento per la piena proprietà degli esecutati, per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato condominiale sito in Prato, Via Pietro Thouar n. civ. 51, privo di ascensore, disposto su tre piani fuori terra e più precisamente l'abitazione con accesso dal portoncino a sinistra per chi sale l'ultima rampa di scale condominiali, contraddistinto dall'interno n. 5

La zona in cui è situato l'immobile oggetto di pignoramento è contraddistinta perlopiù da edifici residenziali, generalmente condominiali e non molto elevati, con presenza anche di immobili artigianali, nella frazione di "Galciana", prossima al Nuovo Ospedale di Prato-Santo Stefano ed alle strade di scorrimento cittadine, cosiddette "tangenziali" che consentono il raggiungimento alle entrate/uscite autostradali di Prato est e Prato ovest.

L'appartamento per civile abitazione in parola, come sopra descritto è ubicato al piano terzo ed ha accesso dal portoncino recante l'interno n. 5, a sinistra per chi sale l'ultima rampa di scale condominiali ed è costituito da ingresso-disimpegno, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, servizio igienico finestrato,



due camere e due terrazzi a livello, uno con affaccio sulla Via P. Thouar ed uno su prospetto laterale.

Completa la proprietà i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione, ed in particolare a titolo indicativo e non esaustivo il vano scala, il resede ed il vano ad uso deposito posto al piano terra, con accesso sul lato dell'edificio.

Le sue principali caratteristiche sono le seguenti:

- strutture portanti verticali ed orizzontali dell'edificio in murature di tipo tradizionale, solai in latero-cemento, copertura a due falde inclinate in latero-cemento;
- portone condominiale al piano terra in alluminio e vetri, pozzo scale con pareti rifinite ad intonaco civile tinte a tempera, ingresso condominiale al piano terra in piastrelle di ceramica, rampa di scale e pianerottolo rivestiti in marmo;
- portoncino di ingresso all'appartamento in legno;
- murature interne in parte in mattoni pieni di laterizio ed in parte in mattoni forati, rifinite con intonaco civile tinte a tempera, soffitti in muratura;
- pavimenti in piastrelle in scaglie di marmo a forma quadrata;
- terrazzi rivestiti in piastrelle di cotto e muniti di parapetto in ferro;
- finestre e portefinestre in legno con vetro singolo, oscurati da avvolgibili in plastica, alcune delle quali dotate di controfinestre in alluminio anodizzato e vetri;
- servizio igienico pavimentato in piastrelle di ceramica monocottura di forma quadrata cm. 33x33 e rivestito con piastrelle di ceramica a forma rettangolare cm. 20x25, fino a m. 2,00, corredato di vaso e bidet fissati al pavimento, cassetta di scarico esterna, piatto doccia in ceramica doccia e mobile lavabo appoggiato a



terra;

- impianto idrico sotto traccia allacciato al pubblico acquedotto;
- impianto elettrico sotto traccia, allacciato alla pubblica rete, con placche e frutti in parte marca Bticino ed in parte risalenti all'epoca della costruzione dell'edificio;
- tubazioni del gas a vista all'interno del ripostiglio ove è alloggiata la caldaia murale a gas;
- impianto di riscaldamento alimentato dalla suddetta caldaia murale a gas, con radiatori in ghisa, privi di testine termostatiche;
- acqua calda sanitaria prodotta dalla suddetta caldaia.

Il tutto come più e meglio riportato nella documentazione fotografica e nella planimetria dello stato di rilievo rispettivamente allegati alla presente con i nn. 3 e 4.

Degli impianti tecnologici sopra descritti, presumibilmente realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 46/90, D.P.R. 447/91 s.m. e i., Legge n. 10/91 e D.P.R. 412/93 e s.m. e i., non sono state reperite le relative certificazioni, ponendo quindi a carico dell'eventuale aggiudicatario il loro possibile adeguamento e l'ottenimento delle necessarie certificazioni/dichiarazioni di conformità.

Complessivamente l'immobile in parola, dotato di infissi, impianti e finiture di livello ordinario e/o modesto, si presenta in buone condizioni di staticità e discreto stato di conservazione e manutenzione.

#### **CONSISTENZE**

#### **SUPERFICIE UTILE ABITATIVA**

*PIANO TERZO (H. MT. 2,80)*

-ing./dis.;

mq. 7,80



- rip.;	mq.	6,57
- soggiorno-cucina;	mq.	22,04
- camera;	mq.	15,87
- bagno;	mq.	4,80
- camera;	mq.	12,89
Superficie Utile Piano Terzo .....	mq.	69,97
<b><i>SUPERFICIE ACCESSORIA</i></b>		
<i>PIANO TERZO</i>		
- terrazzo fronte strada;	mq.	5,68
- terrazzo laterale;	mq.	2,27
Superficie Accessoria totale .....	mq.	7,95
<b><i>SUPERFICIE LORDA</i></b>		
- Appartamento Piano Terzo;	mq.	82,15
<b><i>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</i></b>		
La superficie commerciale dell'immobile viene determinata aggiungendo		
all'intera superficie lorda dei vani abitabili il 25% di quella dei terrazzi e pertanto:		
- Superficie abitazione al piano terzo al lordo delle murature;		
mq. 82,15 x 1,00 =	mq.	82,15
- Superficie balcone;		
mq. 7,95 x 0,25 =	mq.	1,98
Totale superficie commerciale .....	mq.	84,13
<b><i>CONFINI</i></b>		
L'appartamento è confinato in senso orario da: proprietà		
vano scale condominiale, prospetto su Via P. Thouar, salvo se altri o come meglio di		
fatto.		





**CAPITOLO 2**

**FORMAZIONE DEI LOTTI - DIVISIBILITA' DEI BENI**

L'appartamento per civile abitazione oggetto di pignoramento per l'intera piena proprietà, come sopra descritto, forma un UNICO LOTTO vendibile che trova riscontro ed appetibilità commerciale nella sua interezza.



**CAPITOLO 3**

**ACCERTAMENTI DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZE**

**REFERENZE CATASTALI**

**RISCONTRI IPOTECARI**

**POSSESSO E RAPPORTI LOCATIVI**

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI E ALTRE INFORMAZIONI PARTICOLARI**

**ADEMPIMENTI DI CUI AL D.Lgs. N. 192/05**

***Accertamenti della Proprietà e Provenienze***

L'appartamento per civile abitazione oggetto di pignoramento risulta della piena proprietà per la quota indivisa di ½ ciascuno degli esecutati ....., nato a ....., C.F. .... e .....  
..... C.F.  
....., pervenutogli dai Sigg.ri ....., .....,  
..... e ....., con atto di compravendita del 05 Maggio 2006 ai rogiti del Notaio Dott. G. Mattera, Repertorio n. 70995, Raccolta n. 9292, registrato a Prato il 09 Maggio 2006 al n. 3934, Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato il 09 Maggio 2006 ai nn. 3778 e 3779 di Registro Particolare, allegato in copia alla presente con il n. 5 ed al quale si fa pieno ed



integrale riferimento per quanto ivi contenuto e trascritto e/o rimandato ai precedenti titoli di provenienza.

Agli stessi Sigg.ri ..... e .....  
....., il medesimo bene pervenne per successione intestata di .....  
....., nato a San Casciano dei Bagni (SI) il 08 Febbraio 1921 e deceduto in Prato il 01 Novembre 2004, giusta denuncia di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Prato il 10 Agosto 2005 al n. 89, vol. 20, allegata in copia alla presente con il n. 6.

Ai Sigg.ri ..... e ....., in parti uguali fra loro, pervenne la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto dal sig. .... per atto di compravendita del 07 Dicembre 1993, autenticato dal Notaio Dott. M. Petroni, Repertorio n. 192300, Raccolta n. 15085, registrato a Prato il 23 Dicembre 1993 al n. 2078 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato il 30 Dicembre 1993 al n. 5738 di Registro Particolare, allegato in copia alla presente con il n. 7.

Al sig. ....o pervenne il terreno su cui è sorto il fabbricato cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto dal Sig. .... per atto di compravendita del 16 Gennaio 1963, ai rogiti del Notaio Dott. U. Balestri, Repertorio n. 27640, Fascicolo n. 7621, registrato a Prato il 05 Febbraio 1963 al n. 3170 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia il 12 Febbraio 1963 al n. 891 di Registro Particolare, che si allega con il n. 8

### ***Referenze Catastali***

Al catasto fabbricati del Comune di Prato l'immobile di cui trattasi risulta giustamente intestato agli esecutati, ciascuno per la quota indivisa di ½ di piena proprietà ed è rappresentato, sul foglio di mappa 43, come di seguito riportato:



◆ part. 538 sub. 8 cat. A/3 cl. 4 vani 4,5 Sup. Cat. mq.84/82 R.C. €. 476,43

Si allegano alla presente con il n. 9 la visura catastale e la planimetria depositata il 09 Luglio 1993 con Prot. n. 42358, che corrisponde all'effettivo stato dei luoghi, pertanto il bene dal punto di vista catastale è commerciabile.

### *Riscontri Ipotecari*

Fermo restando quanto già acquisito in atti e risultante dalla certificazione storico-ipotecaria ventennale, che comprende anche le formalità di seguito elencate, alla data odierna a carico dei Sigg. ....,

..... C.F. .... e ....., nata

..... C.F. ...., con

riferimento al bene oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, allegata alla presente con il n. 10.

### **TRASCRIZIONI**

◆ *TRASCRIZIONE n. 1225 di registro particolare del 21.02.2024*, verbale di pignoramento Immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Prato del 20.01.2024, rep. n. 3240/2024, a favore della "....." con sede in Torino (TO), C.F. .... e contro ..... e .....  
....., come sopra generalizzati, gravante sulla complessiva intera piena proprietà del suddetto sul seguente bene:

1.1 Comune di Prato (PO) - Via Thour n. 51 – Abitazione

C.F. - Foglio 43 - Part. 538 - Sub. 8

◆ *TRASCRIZIONE n. 6979 di registro particolare del 04.09.2023*, verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Prato del 12.08.2023, rep. n. 1716/2023, a favore della "....." con sede in Vicenza (VI), C.F. .... e contro ..... e ....., come





sopra generalizzati, gravante sulla complessiva intera piena proprietà del  
suddetto sul seguente bene:

1.1 Comune di Prato (PO) - Via Thouar n. 51 – Abitazione

C.F. - Foglio 43 - Part. 538 - Sub. 8

### ISCRIZIONI

◆ **ISCRIZIONE n. 2004 di registro particolare del 09.05.2006**, ipoteca volontaria per  
la somma di €. 400.000,00 a favore della “ .....  
.....” con sede in Prato (PO), C.F. .... e contro ..... e  
....., come sopra generalizzati, a garanzia dell’importo di €. 200.000,00 in linea capitale, derivante dall’atto di mutuo ipotecario trentennale ai rogiti del notaio Dott. G. Mattera di Prato (PO), Repertorio n. 70.996, Raccolta n. 9293 del 05.05.2006, gravante sulla complessiva intera piena proprietà del  
suddetto sul seguente bene:

1.1 Comune di Prato (PO) - Via Thouar n. 51 – Abitazione

C.F. - Foglio 43 - Part. 538 - Sub. 8

#### ***Possesso - Rapporti locativi***

L’immobile, da quanto potuto accertare durante il sopralluogo, risulta  
tenuto in uso dall’esecutata sig.ra \_\_\_\_\_ e dai suoi familiari.

#### ***Eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene***

Dagli accertamenti esperiti relativamente all’immobile oggetto di  
pignoramento è emerso che:

- Non vi sono domande giudiziali che lo riguardano;
- Non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura;
- Non vi sono altri pesi o limitazioni d’uso;
- Vi sono difformità edilizie, come indicato nel successivo CAPITOLO 4;



- Non vi sono difformità catastali, come precisato nel precedente paragrafo

REFERENZE CATASTALI.

***Altre informazioni sul bene oggetto di pignoramento***

Dagli accertamenti esperiti relativamente all'immobile oggetto di pignoramento è emerso che:

- Pur trattandosi di beni facente parte di un fabbricato condominiale non è stato nominato un Amministratore di condominio, né tantomeno sono state redatte tabelle millesimali, non risultano spese fisse di gestione e non vi sono spese straordinarie già deliberate;

- Dalle ricerche e verifiche ipotecarie non sono risultate trascrizioni di cause in corso.

***Adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05***

Il bene in oggetto non è dotato dell'attestato di prestazione energetica ex D.Lgs. n. 192/2005 e s.m. e i..



**CAPITOLO 4**

**ACCERTAMENTI URBANISTICO-EDILIZI ED IN ORDINE ALLA LEGGE N. 47 DEL 28.02.1985 SUE**

**PROROGHE MODIFICAZIONI E VARIANTI**

Il più vasto fabbricato del quale fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia P.G. n. 18181 del 23 Agosto 1962, Busta n. 1169/1962, rilasciata il 20 Maggio 1963, allegata con il n. 11.

Si precisa inoltre che per l'intero fabbricato in data 14 Maggio 1966 è stata rilasciata dal Comune di Prato Dichiarazione di Abitabilità richiesta il 19 Novembre 1964 con P.G. n. 30779, inserita nel registro dei permessi di abitabilità il 14 Maggio 1968 al n. 49, allegata con il n. 12.



Inoltre si menziona la D.I.A.E. P.G. n. 50473 del 05 Agosto 2002, P.E. n. 2344/2002 per il solo rifacimento delle facciate del fabbricato condominiale.

Da quanto emerso nel corso del sopralluogo effettuato, con riferimento agli elaborati grafici di cui alla Licenza di Costruzione sopra menzionata, **sono state riscontrate alcune difformità** rientranti nella definizione di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire di cui all'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e in dettaglio:

- La superficie coperta dell'intero fabbricato è risultata maggiore di quella autorizzata con la predetta Licenza di Costruzione e conseguentemente la Superficie Edificata (SE) dell'unità immobiliare risulta di mq. 13,50 circa in più rispetto a quanto legittimato;

- Il terrazzo sul fronte della Via P. Thouar risulta più largo di circa m. 1,50 rispetto a quanto autorizzato;

- La suddivisione interna dell'appartamento risulta sfalzata in conseguenza dell'aumento generale della superficie edificata dello stesso;

modifiche tutte non rientranti nel campo delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, non ripristinabili e non regolarizzabili dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Per le difformità sopra menzionate, rappresentante nell'elaborato grafico riportante lo stato rilevato e lo stato sovrapposto fra lo stato rilevato e quello autorizzato, allegato con il n. 4, si reputa necessaria l'applicazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 206-bis della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., ovvero pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, stimabile dunque in circa €. 6.773,78.



Le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione delle suddette pratiche posso presuntivamente quantificare in circa €. 2.500,00 oltre Iva e c.a.p. pertanto il presunto costo complessivo ammonta a circa €. 9.976,28 e di ciò ne terrò conto, a titolo cautelativo, per la valutazione dei beni in oggetto.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile in parola ricade, nel vigente Piano Operativo Comunale, nelle "Urbanizzazioni contemporanee con funzione prevalentemente residenziale" TL.1- Tessuto Lineare, continuo non penetrabile di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione, con intervento massimo ammissibile Sostituzione Edilizia, come risulta dall'estratto della tavola grafica e dalle N.T.A. allegati alla presente con il n. 12.

Con riferimento all'articolo 40 della Legge n. 47/85, l'immobile oggetto della presente stima, risulta commerciabile.



## CAPITOLO 5

### CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

Premesso tutto quanto sopra descritto ed acquisito ogni elemento in ordine all'immobile da stimare, tenendo quindi conto in particolare:

- ◆ della ubicazione e tipologia edilizia;
- ◆ delle consistenze effettive e delle destinazioni d'uso;
- ◆ delle condizioni generali e particolari, statiche, di conservazione e manutenzione;
- ◆ della vetustà;
- ◆ della disponibilità o meno dell'immobile da parte della procedura;
- ◆ delle caratteristiche di finitura e delle dotazioni di impianti;
- ◆ dei valori di beni simili od il più possibile simili, liberamente commerciati nella zona in cui sono ubicati i beni da stimare;



♦ della commerciabilità in ordine alla Legge n. 47/1985 come sopra esposto;

ed eseguito:

♦ le visure catastali ed ipotecarie;

♦ i controlli e le verifiche per appurare la corrispondenza dei titoli di provenienza con le trascrizioni, le volture, gli atti catastali ed il diritto di proprietà;

♦ i rilievi sul posto allo scopo di accertare le reali condizioni e la effettiva consistenza del bene.

considerando che non è possibile stabilire un reddito certo e durevole per eseguire la "stima analitica", il criterio di stima applicato per la determinazione del valore di mercato dell'unità in parola è quello SINTETICO O COMPARATIVO che ha come riferimento valori medi di mercato per libere contrattazioni praticate nella zona di beni simili, o il più possibili simili.



## CAPITOLO 6

### STIMA DEI BENI

Lotto Unico: Intera piena proprietà su appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato condominiale sito in Prato, Via Pietro Thouar n. civ. 51, privo di ascensore, disposto su tre piani fuori terra e più precisamente l'abitazione con accesso dal portoncino a sinistra per chi sale l'ultima rampa di scale condominiali, contraddistinto dall'interno n. 5, a sinistra per chi sale l'ultima rampa di scale condominiali, costituito da ingresso-disimpegno, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, servizio igienico finestrato, due camere e due terrazzi a livello, uno con affaccio sulla Via P. Thouar ed uno su prospetto laterale.

### STIMA COMPARATIVA O SINTETICA

Premesso quanto sopra riportato ed eseguite le verifiche e le indagini



relativamente al bene da stimare, al fine di determinare il "valore di mercato"

tenendo conto della tipologia e le finiture del bene e la zona in cui esso è inserito ed

allo stato di manutenzione e conservazione, in via del tutto comparativa e sintetica,

riferendomi cioè a valori medi di mercato per libere contrattazioni praticate nella

zona di beni simili, o il più possibili simili, tenuto conto:

- che la superficie lorda ragguagliata determinata e indicata con il calcolo di dettaglio riportato al Capitolo 1, paragrafo *Consistenze* è pari a **mq. 84,13**;
- che nel caso in specie è stata pignorata l'intera piena proprietà del bene;
- che l'immobile è nella piena disponibilità della procedura esecutiva;
- che l'appartamento è ubicato al terzo piano di un condominio senza ascensore;
- che ai soli fini di completezza dell'indagine per la valutazione del bene si rileva, a titolo puramente indicativo, che il comitato consultivo misto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presieduto dal Direttore dell'Agenzia del Territorio di Prato, nel secondo semestre dell'anno 2023, nella zona ove ricade l'immobile oggetto di valutazione indica per abitazioni di tipo economico, in normale stato di conservazione, valori da €. 1.350,00/mq. a €. 1.750,00/mq.;
- che sentito operatori del mercato immobiliare ho appurato che abitazioni assimilabili a quella di cui trattasi, anche in relazione al loro stato conservativo, vengono attualmente mediamente poste in vendita, con prezzi di €. 1.400,00/mq. / €. 1.800,00/mq.;
- che le compravendite hanno subito negli ultimi tempi una significativa generale contrazione determinando una conseguente stagnazione del mercato immobiliare;
- che per le difformità edilizie descritte al CAPITOLO 4, si ritiene di apportare una decurtazione del prezzo pari a €. 9.976,28



posso attribuire i seguenti valori unitari al metro quadrato di superficie

rappresentata:

#### APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE

◆ Superficie rappresentata mq. 84,13 a €/mq 1600,00 € 134.608,00

A detrarre € -9.976,28

€ 124.631,72

VALORE COMMERCIALE arrotondato della Piena Proprietà ... € 124.600,00



#### CAPITOLO 7

#### ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA

Tenuto conto:

◆ di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" dei beni di cui trattasi;

◆ dello scopo per cui sono stato chiamato a stimare il bene che è finalizzato a determinare il valore che costituisce la "base d'asta" dell'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, per il quale ritengo giusto ed equo apportare al valore determinato una decurtazione del 10% per i termini in cui è richiesto che avvenga il saldo di quanto dovuto da parte dell'eventuale aggiudicatario;

◆ delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in parola che costituisce un intero ed unico lotto;

◆ di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia del bene ed alla zona in cui ricade;

si ha:

€ 124.600,00 - 10% = € 112.140,00

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO arrotondato € 112.000,00





## CAPITOLO 8

### RISPOSTA AL QUESITO

In risposta al quesito, richiesto e elencato nella stesura della "Nomina dell'esperto" da parte del Sig. Giudice dell'esecuzione espongo quanto segue.

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. fornita dal creditore precedente ed inviata al suddetto è risultata completa;
- 2) Il bene oggetto di procedura, con accessori e pertinenze, che costituisce un unico lotto vendibile, è stato individuato, identificato e descritto nel capitolo 1 quanto alla ubicazione, descrizione, consistenze e confini, nel capitolo 2 per la formazione dei lotti, nel capitolo 3 per le referenze catastali;
- 3) La descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento è corretta;
- 4) L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è correttamente identificata alla Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio-Servizi catastali e la sua rappresentazione grafica è conforme, all'effettivo stato dei luoghi come esposto nel precedente capitolo 3 al paragrafo "Referenze Catastali";
- 5) La classificazione urbanistica del bene è stata riportata nel capitolo 4;
- 6) L'esito degli accertamenti esperiti presso il Comune di Prato per la verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico-edilizio ai sensi delle Leggi n. 47/85 e s.m. e i. è riportato nel capitolo 4;
- 7) Il bene costituisce un unico lotto vendibile come riportato al capitolo 2;
- 8) Il bene è stato pignorato per la complessiva intera piena proprietà detenuta degli esecutati;
- 9) L'immobile, come accertato, è occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia;
- 10) L'esito degli accertamenti e le verifiche sui vincoli ed oneri giuridici gravanti sui





beni è riportato nel capitolo 3 al paragrafo "Eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene";

11) L'immobile fa parte di un piccolo condominio senza amministratore, come indicato al capitolo 3;

12) L'unità immobiliare oggetto di pignoramento costituisce un unico ed intero lotto vendibile ed è stato valutato con il criterio di stima SINTETICO O COMPARATIVO, come descritto nei capitoli 5, 6 e 7.

Il tutto ad evasione dell'incarico affidatomi pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento sia ritenuto necessario.



Prato, 20 Settembre 2024

*Il C.T.*

*Geometra Roberto Di Sapia*

**Allegati:**

1. Copia delle raccomandate del 19 Aprile 2024 per la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali
2. Verbale di sopralluogo per primo accesso all'immobile pignorato
3. Documentazione fotografica
4. Grafico stato di rilievo e sovrapposto in scala 1/100 dell'immobile oggetto di pignoramento
5. Copia atto di compravendita notaio G. Mattera Rep. n. 70995/9292 del 09 Maggio 2006
6. Copia denuncia di successione in morte di .....
7. Copia atto di compravendita notaio M. Petroni Rep. n. 192300/15085 del 23 Dicembre 1993
8. Copia atto di compravendita notaio U. Balestri Rep. n. 27640/7621 del 16 Gennaio 1963



9. Visura e copia planimetria catastale dell'immobile pignorato

10. Visure ipotecarie aggiornate

11. Copia Licenza Edilizia P.G. n. 18181 del 23 Agosto 1962, Busta n. 1169/1962

12. Copia Dichiarazione di Abitabilità P.G. n. 30779/1964

13. Estratto della tavola del Piano Operativo Comunale e delle N.T.A.

14. Certificato di residenza storico e stato civile degli esecutati

