

TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

GIUDICE	DOTT. ENRICO CAPANNA
PROCEDIMENTO	44/2024 R.G.
PROMOSSO DA	ORGANA SPV S.R.L.





TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

INDICE

1	PREMESSE	4
1.1	Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico	4
1.2	Richieste del Giudice all'esperto.....	4
2	OPERAZIONI PERITALI	10
2.1	Svolgimento delle operazioni peritali	10
2.2	Documenti consultati e acquisiti	11
3	RISPOSTA AI QUESITI	12
3.1	Verifica completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	12
3.2	Verifica posizione anagrafica dell'esecutato - Proprietà e provenienza dei beni.	12
3.3	Acquisizione visure ipotecarie - Predisposizione elenco iscrizioni e trascrizioni.....	13
3.4	Acquisizione visure e planimetrie catastali.....	15
3.5	Identificazione diritti e beni pignorati	16
3.6	Descrizione dettagliata immobile.....	16
3.7	Verifica conformità catastale	19
3.8	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	20
3.9	Indicazioni commerciabilità urbanistico edilizia – Conformità rispetto atti amministrativi - Agibilità	20
3.10	Verifica esistenza A.P.E.	23
3.11	Formazione dei lotti.....	23
3.12	Pignoramento pro quota e divisibilità	23
3.13	Stato di occupazione immobile	23
3.14	Vincoli, domande giudiziali, iscrizioni	24
3.15	Vincoli o oneri condominiali	24
3.16	Diritti demaniali o usi civici.....	24
3.17	Determinazione valore dell'immobile	25
3.17.1	Informazioni sull'immobile	25
3.17.2	Condizioni legali e urbanistiche	25
3.17.3	Metodo di stima e dati sugli immobili comparabili.....	26
3.17.4	Correzioni e aggiustamenti	27
3.17.5	Determinazione del valore finale	28
4	ELENCO ALLEGATI	29



1 PREMESSE

Il sottoscritto Ing. **Pietro CARMAGNINI**, nato a **Prato** il **06/02/1960** (C.F. **CRMPTR60B06G999R**), libero professionista iscritto all' Ordine Ingegneri della Provincia di Prato, al N° **47** ed a quello dei periti presso il Tribunale di Prato al N° Ord. **176**, ad evasione dell'incarico di consulente d'ufficio conferitogli, con la presente espone quanto segue.

1.1 Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico

Con ordinanza pronunciata in data **15 maggio 2024**, la S.V.I. nominava me sottoscritto Ing. Pietro CARMAGNINI, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n. **44/2024 R.G.** promosso da **ORGANA SPV S.R.L.**

Il termine per il deposito della consulenza, stabilito in giorni 90 decorrente dalla comunicazione del provvedimento del 15 maggio 2024, coincide con il giorno **13 agosto 2024**.

In data 01 Agosto 2024 è stata richiesta la concessione di una proroga di giorni 90 per il deposito della consulenza, posticipando pertanto detto termine al **11 novembre 2024**

1.2 Richieste del Giudice all'esperto

Il Giudice richiede all'esperto nominato di provvedere ex artt. 568 e 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



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

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) 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



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

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 camma 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,



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

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 per 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 della 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).

pietro carmagnini ingegnere

via arrigo del rigo n° 26 - Prato 59100

c.f. CRMPTR60B06G999R - pec pietro.carmagnini@ingpec.eu

Esecuzione Immobiliare 44-2024 STIMA r0.14



2 OPERAZIONI PERITALI

2.1 Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto ha dato corso allo svolgimento delle operazioni peritali secondo le modalità sottoindicate:

- I. L'anno **2024** il giorno **29** del mese **maggio** inviato all' Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Prato "RICHIESTA RICERCA e/o COPIA CONTRATTO DI LOCAZIONE" – prot. del 29-05-2024 n. 35789
- II. L'anno **2024** il giorno **01** del mese **giugno** Ufficio Anagrafe del Comune di Montemurlo per acquisire certificati di residenza, di stato di famiglia degli esecutati (**Allegato 03**)
- III. L'anno **2024** il giorno **05** del mese **luglio** comunicato agli esecutati con Raccomandata A/R, al legale del creditore con PEC e al custode giudiziario con PEC che l'inizio delle operazioni peritali sarebbe avvenuto il giorno **30 luglio 2024** alle ore **9:30** presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in comune di Montemurlo (PO) Via Enrico De Nicola n. 29
- IV. L'anno **2024** il giorno **08** del mese **luglio** inviato al Comune di Montemurlo "RICHIESTA DI VISURA e COPIA DI PRATICHE EDILIZIE" delle seguenti pratiche: Licenza Edilizia 187-1966, Licenza Edilizia 487-1968, Concessione Edilizia in Sanatoria 3725-1986 e Art. 26 PE 1073-1997 (**Allegato 4**)
- V. L'anno **2024** il giorno **30** del mese **luglio** alle ore **9:30**, sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento congiuntamente al custode incaricato Geom. Alessio TRAPPOLONI dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Prato. Non è stato possibile accedere ai beni pignorati, in quanto nessuno era presente sul posto nonostante preavviso con raccomandata A/R del 05 luglio 2024. Veniva redatto relativo verbale di cui si allega copia (**Allegato 5**).
- VI. L'anno **2024** il giorno **01** del mese **agosto**, è stata richiesta una proroga di 90 giorni per il deposito della consulenza, posticipando detto termine all' **11 novembre 2024**. La proroga veniva concessa dalla S.V.I., rinviando l'udienza ex art. 569 c.p.c. al 19 dicembre 2024 ore 11:15
- VII. L'anno **2024** il giorno **16** del mese **settembre** alle ore **10:30**, sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento congiuntamente al custode



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

incaricato Geom. Alessio TRAPPOLONI dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Prato. E' stato possibile accedere ai beni pignorati, con l'ausilio di fabbro per l'apertura forzata della porta d' ingresso che ha sostituito la serratura. Le operazioni peritali si concludono alle ore 12:00. Veniva redatto relativo verbale di cui si allega copia (**Allegato 5**)

2.2 Documenti consultati e acquisiti

Nel corso delle attività peritali ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- Ispezioni ipotecarie;
- Planimetria catastale;
- Visura catastale;
- Pratiche edilizie e/o condoni
- Certificato di residenza dell'esecutata Signora [REDACTED]
- Certificato di residenza dell'esecutata Signor [REDACTED]



3 RISPOSTA AI QUESITI

3.1 Verifica completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Il sottoscritto ha esaminato la seguente documentazione presente nel fascicolo della Esecuzione Immobiliare n. 44/2024:

- Atto di pignoramento immobiliare dell'Avvocato PALMA ANNA RITA ALESSANDRO, del 28 marzo 2024 (Rep. N. 766/2024) e trascritto, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 4711 Registro particolare n. 3372 Presentazione n. 4 del 06/05/2024
- Atto di precetto dell'Avvocato PALMA ANNA RITA ALESSANDRO del 05 gennaio 2024
- Certificato ai sensi dell'articolo 567 Il comma C.P.C. del Notaio ANDREA VENTURINI del 09 maggio 2024

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa, precisando quanto segue:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere individuata al numero civico 29 nell'Atto di pignoramento immobiliare, nell' Atto di precetto e nel Certificato ai sensi dell'articolo 567 Il comma C.P.C, mentre risulta essere individuata al numero civico 27 nella visura catastale

La predetta documentazione risulta completa.

3.2 Verifica posizione anagrafica dell'esecutato - Proprietà e provenienza dei beni.

Sono stati acquisiti presso Ufficio Anagrafe del Comune di Montemurlo certificati di residenza, di stato di famiglia degli esecutati.

A seguito consultazione dei certificati anagrafici acquisiti è stato rilevato quanto segue:

- Dal "CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA, STATO DI FAMIGLIA" estratto dall'Ufficio Anagrafe del comune di Montemurlo risulta che l' esecutato sig. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] è residente in Montemurlo via Enrico de Nicola n. 29 con: [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Dal “CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA, STATO DI FAMIGLIA” estratto dall’Ufficio Anagrafe del comune di Montemurlo risulta che l’ esecutato sig.ra [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] è residente in Montemurlo via Enrico de Nicola n. 29 con: [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e VARVARO Noemi (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Per la completa documentazione anagrafica acquisita si rimanda all’ **Allegato 03**.

La titolarità del diritto reale pignorato in capo ai soggetti esegutati deriva da:

- Atto pubblico notarile di compravendita del 15/02/2006 Pubblico ufficiale LA GAMBA GIUSEPPE ANTONIO Sede PRATO (PO) Numero di repertorio 100606/9425
- COMPRAVENDITA Nota di trascrizione Registro generale n. 2786 Registro particolare n. 1404 Presentazione n. 28 del 23/02/2006. Per acquisto da [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;

3.3 Acquisizione visure ipotecarie - Predisposizione elenco iscrizioni e trascrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE del 05/05/1993** - Registro generale n. 3426 Registro particolare n. 2088 Pubblico Ufficiale GUIDA Paolo Repertorio n. 11330 del 15/04/1993 – COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- **ISCRIZIONE del 05/05/1993** - Registro generale n. 3427 - Registro particolare n. 576 Pubblico Ufficiale GUIDA Paolo Repertorio n. 11331 del 15/04/1993 – MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, per capitale Lire 50.000.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Lire 150.000.000 durata anni 10.
- **ANNOTAZIONE del 18/01/2006** Servizio di P.I. di PRATO - Registro particolare n. 132 Registro generale n. 646 - Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE IPOTECA



- **TRASCRIZIONE del 23/02/2006** - Registro generale n. 2786 - Registro particolare n. 1404 Presentazione n. 28 Pubblico Ufficiale LA GAMBA GIUSEPPE ANTONIO n. 100606/9425 del 15/02/2006 – COMPRAVENDITA, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] CF [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di COMUNIONE LEGALE con [REDACTED] e di [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] CF [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di COMUNIONE LEGALE con [REDACTED] contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- **ISCRIZIONE del 23/02/2006** - Registro generale n. 2787 - Registro particolare n. 763 Presentazione n. 29 Pubblico Ufficiale LA GAMBA GIUSEPPE ANTONIO n. 100607/9426 del 15/02/2006 – MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, per capitale Euro 180.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro 360.000,00 durata anni 25.
- **TRASCRIZIONE del 06/05/2024** - Registro generale n. 4711 - Registro particolare n. 3372 Presentazione n. 4 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore ORGANA SPV S.R.L. C.F. 05277610266 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] CF [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di COMUNIONE LEGALE con [REDACTED] e di [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] CF [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di COMUNIONE LEGALE con [REDACTED]

Per la completa documentazione acquisita si rimanda all' **Allegato 02**.

È verificata la continuità delle trascrizioni ipotecarie fino all'ultimo atto di provenienza ultraventennale.



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

3.4 Acquisizione visure e planimetrie catastali

A seguito acquisizione delle visure catastali estratte dall'Agenzia del Territorio Sez. Catasto Fabbricati del comune di Montemurlo si rileva che gli immobili oggetto di pignoramento risultano censiti come segue:

Appartamento: foglio di mappa **21** dalla particella **1116** subalterno **3**, Categoria **A/2**, Classe **4**, Consistenza **6** vani, superficie catastale totale **110 m²** totale escluse aree scoperte **105 m²**, rendita catastale di Euro **387,34**.

Indirizzo Catastale: via Enrico de Nicola 27

Intestazione: Sig.ra [REDACTED] (CF [REDACTED]) per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; Sig. [REDACTED] (CF [REDACTED]) per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

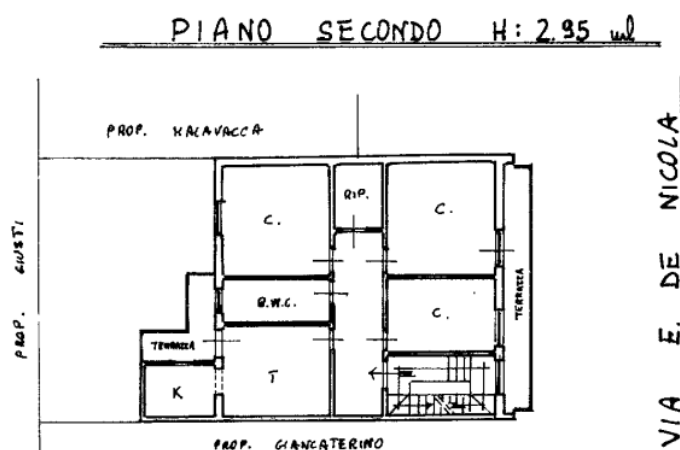


Figura 1 PLANIMETRIA CATASTALE

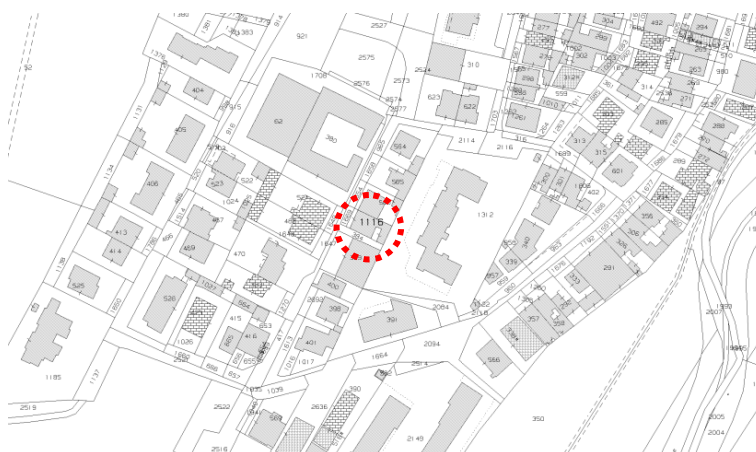


Figura 2 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Per la completa documentazione acquisita si rimanda all' **Allegato 01**.



3.5 Identificazione diritti e beni pignorati



Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, pignorato per l'intera quota di proprietà, risulta essere un appartamento per civile abitazione, posto a piano secondo di un fabbricato condominiale pluripiano,

composto di vani quattro compresa la cucina, oltre servizi e accessori, ubicato nel Comune di Montemurlo (PO) via Enrico de Nicola n. 29.

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella riportata nell'atto di pignoramento.

3.6 Descrizione dettagliata immobile

Il bene oggetto di pignoramento, più esattamente di seguito descritto, risulta facente parte di una palazzina condominiale posta nell'area semicentrale della città, in zona prevalentemente residenziale.

L'edificio condominiale che ricomprende il bene oggetto della presente è costituito da struttura in muratura e si sviluppa in 3 piani fuori terra, con solai in latero cemento, tamponatura in muratura intonacata e tinteggiata e copertura a falde inclinate.

Lo stato di conservazione generale del complesso edilizio è scadente.

In particolare, il bene oggetto di pignoramento risulta:

Appartamento per civile abitazione sito in :

- Comune: Montemurlo;
- Provincia: Prato;
- Via: Enrico de Nicola 29
- Piano: Secondo
- Millesimo: Non esistono tabelle millesimali



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

L'appartamento è situato al piano secondo dell'edificio condominiale non dotato di ascensore e risulta composto da ingresso, cucina, soggiorno, locale bagno, ripostiglio, due camere, oltre a due terrazzi.

Le finiture interne dell'abitazione sono costituite da intonaci di tipo civile tinteggiati, pavimenti in ceramica-monocottura e graniglia in tutti i locali, rivestimenti in mattonelle di ceramica nel bagno e nella cucina, porte interne in legno, infissi in legno con vetro semplice e avvolgibili e/o persiane.

L'impianto elettrico risulta interamente sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo alimentato da caldaia singola murale a gas posizionata all'esterno dell'abitazione sul terrazzo tergale dell'immobile.



Lo stato di conservazione e manutenzione del bene oggetto di pignoramento è molto scarso:

- sui soffitti sono presenti evidenti tracce di infiltrazione di acqua provenienti dal locale soffitta, di proprietà di altri condomini, che compromettono la salubrità dell'immobile;
- non è stato possibile reperire sia la dichiarazione di conformità dell'impianto termico sia il relativo libretto di manutenzione;
- gli infissi interni e esterni sono in cattivo stato di conservazione;
- le facciate del fabbricato condominiale necessitano di interventi di manutenzione.

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati Comune di Montemurlo, Foglio di mappa **21**, Particella **1116** subalterno **3**, Categoria **A/2**, Classe **4**, Consistenza **6** vani, superficie catastale totale **110** m² totale escluse aree scoperte **105** m², rendita catastale di Euro **387,34**.
Indirizzo Catastale: via Enrico de Nicola 27



<u>CONFINI:</u>	Sud-Est	Esterno
	Nord-Ovest	Esterno
	Sud-Ovest	Altra proprietà
	Nord-Est	Vano scale, esterno

SUPERFICI UTILI NETTE:

Superficie utile abitativa appartamento p. secondo (h: 2.93)

01 – CUCINA	mq	5,60
02 – TINELLO	mq	14,40
03 - W.C.	mq	6,26
04 – CAMERA	mq	17,01
05 – RIPOSTIGLIO	mq	3,88
06 – CAMERA	mq	17,59
07 – SOGGIORNO	mq	11,89
08 – INGRESSO	mq	14,39
TOTALE SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO	mq	91,02

Superficie utile scoperta

09 - TERRAZZO TERGALE	mq	3,85
10 - TERRAZZO LATO VIA E. DE NICOLA	mq	9,55
TOTALE SUPERFICIE UTILE SCOPERTA	mq	13,40

La superficie netta del bene oggetto di pignoramento risulta quindi di circa **91,02 mq** oltre terrazzi di mq **13,40**.

Di seguito lo sviluppo della superficie al lordo delle murature ed il relativo calcolo della superficie convenzionale calcolata tramite l'applicazione di idonei coefficienti di ragguaglio. La superficie convenzionale sarà utilizzata ai fini della stima.

Locali	Sup. Lorda	Coeff. Ragg	Sup. Convenzionale
Appartamento	106,42 mq	1,00	106,42 mq
Sup. scoperte	13,40 mq	0,25	3,35 mq
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			109,77 mq

La superficie convenzionale al lordo delle murature che sarà quindi utilizzata ai fini della stima è pari a mq. 109,77 arrotondata a **mq. 110,00**.



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

3.7 Verifica conformità catastale

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva risulta censito al Catasto Fabbricati Comune di Montemurlo, Foglio di mappa **21**, Particella **1116** subalterno **3**, Categoria **A/2**, Classe **4**, Consistenza **6** vani, superficie catastale totale **110 m²** totale escluse aree scoperte **105 m²**, rendita catastale di Euro **387,34**.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva risulta intestato a:

- ██████████ (CF ██████████) per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████
- ██████████ (CF ██████████) per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████.

L'appartamento è rappresentato nella planimetria catastale del 01.12.1989 Prot. 117074 che riproduce l'attuale configurazione dell'unità immobiliare, eccetto che per lieve modifica interne all' appartamento (dimensione della porta interna locale soggiorno), che tuttavia non inficiano la rendita catastale del bene.

L'esperto riscontrata la conformità delle planimetrie catastali in atti rispetto all'attuale stato dei luoghi, conferma che si rende necessario procedere con il deposito di istanza per aggiornare l'identificazione del numero civico:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere individuata al numero civico 29 nell'Atto di pignoramento immobiliare, nell' Atto di precetto, nel Certificato ai sensi dell'articolo 567 II comma C.P.C., nei certificati anagrafici degli esecutati, mentre risulta essere individuata al numero civico 27 nella visura catastale

Costi stimati per la suddetta regolarizzazione:

Diritti di deposito	Euro	50,00
Spese pratica aggiornamento toponomastica	Euro	120,00
Totale arrotondato	Euro	170,00



3.8 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Secondo il Regolamento Urbanistico Vigente l'area e la porzione di fabbricato in esame ricade:

Sistemi ed altri elementi: sottosistema R2 - tessuto residenziale consolidato - ambito R2.2: tessuto residenziale consolidato a densità media area interna al perimetro del centro abitato

Zone territoriali omogenee: zone B - aree di completamento residenziale

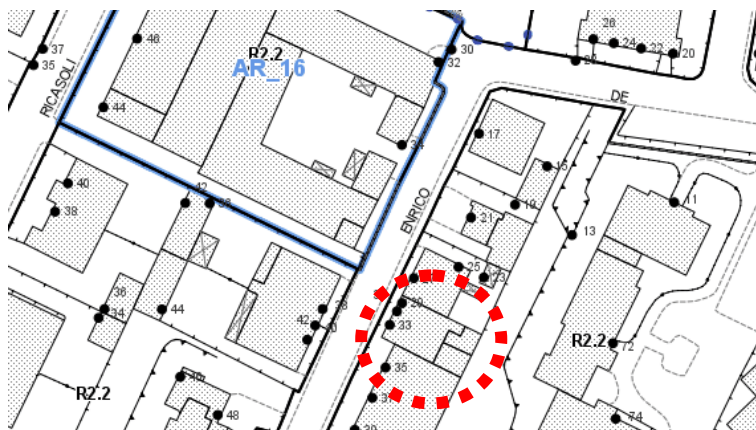


Figura 3 Estratto Regolamento Urbanistico - USI DEL SUOLO E MODALITÀ DI INTERVENTO

3.9 Indicazioni commerciabilità urbanistico edilizia – Conformità rispetto atti amministrativi - Agibilità

Sulla base degli accessi eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montemurlo, è emerso che il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 187/1966 Prot. 5261 del 17/12/1966 rilasciata il 26/01/1968. Inoltre:

- In data 29/08/1968 è stata presentata Licenza Edilizia n. 487/1968 rilasciata il 24/10/1968: Sopraelevazione di fabbricato abitazione per realizzazione di complessivi 3 appartamenti;
- In data 29/11/1986 è stata richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3725/1986 rilasciata il 19/04/1996: modifiche planivolumetriche a edificio residenziale e realizzazione magazzino;



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

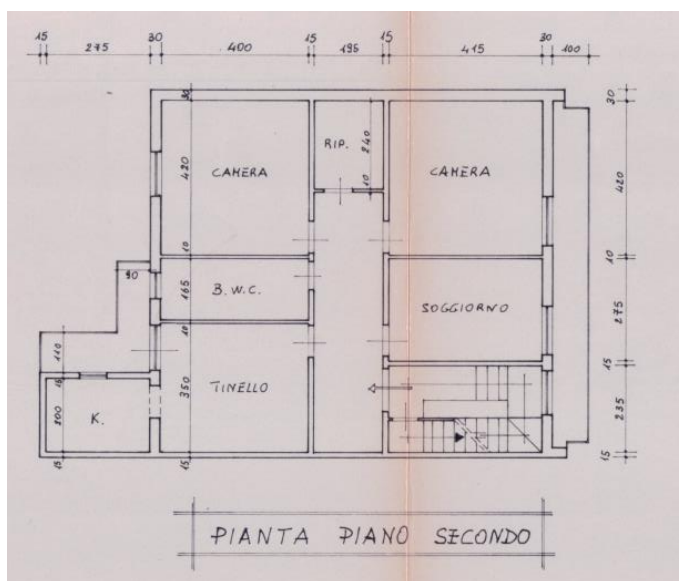


Figura 4 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3725/1986 – STATO RILIEVO

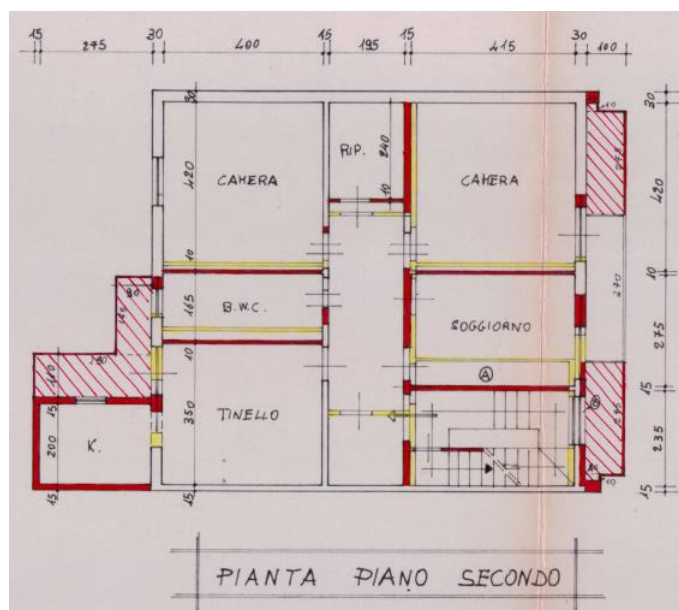


Figura 5 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3725/1986 – STATO SOVRAPPOSTO

- In data 24/11/1997 è stato presentato Articolo 26 n. 1073/1997: Modifiche interne e rimbiancatura

Non sono emersi ulteriori progetti e titoli autorizzativi in riferimento all' immobile oggetto della presente procedura esecutiva.



Lo stato di fatto del predetto bene immobile risulta legittimato dalle Pratiche Edilizie sopra citate, anche se dal sopralluogo effettuato sono emerse alcune parziali difformità dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo stato legittimo e all'istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3725/1986 rilasciata il 19/04/1996, di seguito evidenziate:

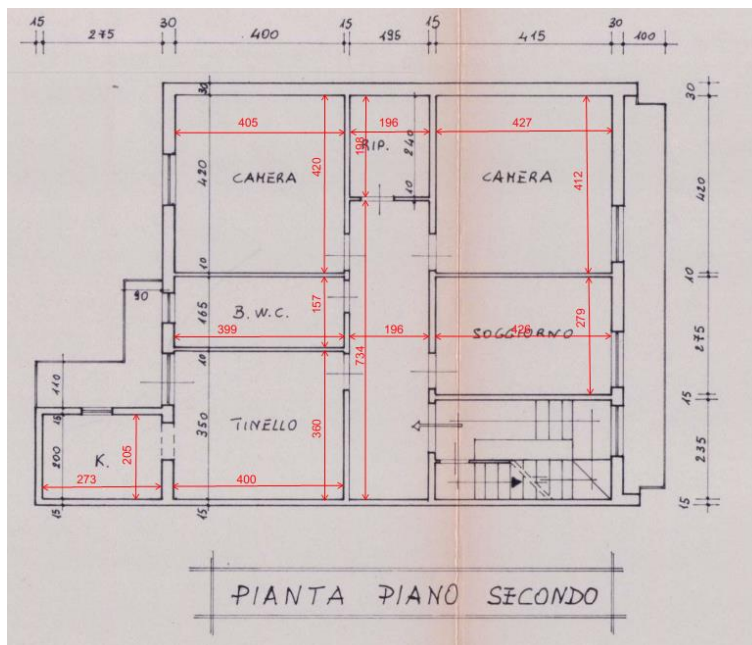


Figura 6 RILIEVO

LOCALE	Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3725/1986			Rilievo		
	Dim.1 (m)	Dim.2 (m)	Sup. Utile (mq)	Dim.1 (m)	Dim.2 (m)	Sup. Utile (mq)
CUCINA	2,00	2,75	5,50	2,05	2,73	5,60
TINELLO	4,00	3,50	14,00	4,00	3,60	14,40
BAGNO	4,00	1,65	6,60	3,99	1,57	6,26
CAMERA	4,00	4,20	16,80	4,05	4,20	17,01
RIPOSTIGLIO	1,95	2,40	4,68	1,96	1,98	3,88
DISIMPEGNO	1,95	7,05	13,75	1,96	7,34	14,39
CAMERA	4,15	4,20	17,43	4,27	4,12	17,59
SOGGIORNO	4,15	2,75	11,41	4,26	2,79	11,89
TOTALE SUPERFICIE UTILE			90,17			91,02

Tolleranze ammesse
art. 198 L.R. 65/2014

2,00%

Tolleranza

Concessione Edilizia in Sanatoria/Rilievo

1,01% < 2,00%

Le difformità riscontrate comunque rientrano nelle tolleranze del 2% ammesse dall'art. 198 della L.R. 65/2014.



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ai fini della regolarizzazione, è necessario asseverare e attestare la rispondenza della singola unità immobiliare al rispetto delle tolleranze del 2% ovvero il tecnico si dovrà assumere la responsabilità di dichiarare il rispetto del limite per quanto riguarda le compravendite immobiliari e la presentazione di nuove pratiche edilizie (CILA, SCIA e Permesso di Costruire).

Tale obbligo, è previsto dall' 34-bis comma 3 DPR 380/01, tramite il DL 76/2020.

Costi stimati per la suddetta regolarizzazione:

Marca da bollo	Euro	16,00
Spese tecniche (compreso Iva di legge e contributi)	Euro	2.537,60
Totale arrotondato	Euro	2.553,60

3.10 Verifica esistenza A.P.E.

A seguito degli accertamenti compiuti si rileva che il bene oggetto della presente procedura esecutiva non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

3.11 Formazione dei lotti

Il bene pignorato per le sue caratteristiche non è divisibile quindi non è vendibile in più lotti.

3.12 Pignoramento pro quota e divisibilità

Non sussiste tale condizione essendo il bene pignorato per l'intera proprietà suddivisa per la quota di 1/2 intestata a [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e per la restante quota di 1/2 intestata [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

3.13 Stato di occupazione immobile

Per quanto si evince dal certificato di residenza acquisito in data 01/06/2024 l'immobile risulta occupato da:

- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]
- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]
- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] (PO) il [REDACTED]



In data 29/05/2024 è stata inviata all' Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Prato "RICHIESTA RICERCA e/o COPIA CONTRATTO DI LOCAZIONE" – prot. del 29-05-2024 n. 35789, ad oggi non è pervenuto esito alla richiesta.

Si precisa che il sopralluogo effettuato nell' immobile oggetto di stima in data 16/09/2024 ha evidenziato che detto immobile non era occupato dagli esecutati e versa in uno stato di abbandono, con servizio igienico in disuso e cucina smontata del tutto.

3.14 Vincoli, domande giudiziali, iscrizioni

L'unità immobiliare in oggetto non è sottoposta a vincoli di tutela artistica, storica, alberghiera, di inalienabilità o indivisibilità. Inoltre, non esistono vincoli o oneri giuridici se non le trascrizioni e le iscrizioni, indicate al punto 3.3 della presente perizia.

3.15 Vincoli o oneri condominiali

Durante il sopralluogo non si è ravvisata la presenza di un condominio e di un amministratore.

3.16 Diritti demaniali o usi civici

In merito ai beni oggetto di pignoramento non esistono diritti demaniali o usi civici e di conseguenza nemmeno oneri di affrancazione o riscatto.



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

3.17 Determinazione valore dell'immobile

3.17.1 Informazioni sull'immobile

Le informazioni relative all'immobile oggetto di valutazione sono le seguenti:

- Superficie commerciale: m² 110,00
- Tipologia e destinazione d'uso: Appartamento Residenziale
- Posizione e zona: Zona semi-centrale e ben servita
- Stato dell'immobile: Da ristrutturare.
- Anno di costruzione: 1968
- Piano e presenza di ascensore: Piano Secondo non dotato di ascensore
- Esposizione e vista: Mista
- Luminosità: Mediamente luminoso
- Servizi accessori: N. 2 terrazzi
- Riscaldamento: Autonomo

3.17.2 Condizioni legali e urbanistiche

Conformità urbanistica:

Le divergenze riscontrate rientrano nelle tolleranze del 2% ammesse dal Regolamento edilizio in applicazione dell'art. 198 della L.R. 65/2014. E' richiesta l'asseverazione di un tecnico ai sensi dall' art. 34-bis comma 3 DPR 380/01, tramite il DL 76/2020.

Conformità catastale:

È riscontrata la conformità delle planimetrie catastali in atti rispetto all'attuale stato dei luoghi; conferma che si rende necessario depositare istanza di aggiornamento della toponomastica indicata in visura catastale, aggiornando l'identificativo del numero civico da 27 a 29.

Vincoli o gravami:

L'unità immobiliare in oggetto non è sottoposta a vincoli di tutela artistica, storica, alberghiera, di inalienabilità o indivisibilità. Inoltre, non esistono vincoli o oneri giuridici se non le trascrizioni e le iscrizioni, indicate al punto 3.3 della presente perizia.



3.17.3 Metodo di stima e dati sugli immobili comparabili

Per la valutazione del bene si procede con metodo sintetico-comparativo (parametro di confronto prezzo al metro quadro) che si basa sul confronto con immobili simili venduti recentemente nella stessa area.

La prima fase della valutazione consiste nel raccogliere informazioni su immobili comparabili, ovvero quelli che:

- Si trovano nella stessa area geografica (preferibilmente nello stesso quartiere o zona urbana).
- Hanno caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima (superficie, numero di stanze, piano, esposizione, ecc.).
- Sono stati venduti di recente (generalmente negli ultimi 6-12 mesi).
- Si trovano in condizioni simili (stato di conservazione e manutenzione, eventuali ristrutturazioni).

I dati sugli immobili comparabili sono stati ottenuti da:

- **Banche dati immobiliari** (Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI).

Spazio disponibile per annotazioni

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PRATO

Comune: MONTEMURLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20ABITATO%20DI%20PIANURA%20MONTEMURLO%20%20FC

Codice zona: ACELLE

Microzona: 31

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

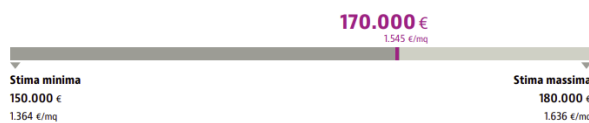
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1650	L	5	7	L
Box	Normale	700	1000	L			
Posti auto scoperti	Normale	500	700	L			
Ville e Villini	Normale	1650	2050	L	7	9	L

VALORE DI MERCATO MEDIO 1.475,00 EURO/M²

- **Siti web di compravendita immobiliare:**

Idealista

Il valore di mercato stimato dell'immobile per operazioni di **compravendita** è pari a € 170.000.



VALORE DI MERCATO MEDIO 1.545,00 EURO/M²



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Immobiliare.it

Quotazioni immobiliari nel comune di Montemurlo

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Montemurlo. Il periodo di riferimento è Settembre 2024.



VALORE DI MERCATO MEDIO 1.792,50 EURO/M²

Si può procedere al calcolo del prezzo medio al metro quadro nella zona di riferimento, facendo una media dei prezzi di vendita al metro quadro degli immobili comparabili.

- **Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI**

Prezzo per m² = 1.475,00 Euro/m²

- **Siti web di compravendita immobiliare**

Prezzo per m² = 1.668,75 Euro/m²

Il prezzo medio per metro quadro sarà di circa 1.571,88 Euro/m².

3.17.4 Correzioni e aggiustamenti

Il prezzo medio per metro quadro sarà corretto e aggiustato, tenendo conto delle differenze tra l'immobile oggetto di valutazione e gli immobili comparabili, quali:

- Miglioramenti o deterioramenti rispetto agli immobili confrontati

Aggiustamento negativo del 10%

- Anno di costruzione:

Aggiustamento negativo del 15%

- Piano:

Aggiustamento negativo del 15%

- Riscaldamento:

Aggiustamento positivo del 5%

- Vizi occulti non rilevabili o evidenziati

Aggiustamento negativo del 10%

Il prezzo medio per metro quadro sarà ridotto complessivamente del 45%.



3.17.5 Determinazione del valore finale

Aggiustato il prezzo medio al metro quadro per le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di valutazione, si calcola il valore finale moltiplicando il prezzo corretto per la superficie commerciale dell'immobile.

Prezzo medio per mq	Euro/m²	1.571,88
Superficie commerciale dell'immobile:	m²	110,00
Aggiustamenti negativi		- 45%
Prezzo finale corretto per mq	Euro/m²	864,53
Valore di stima dell'immobile:		
110,00 m ² x 864,53 Euro/m ²	Euro	95.098,44
Decurtazione per istanza di rettifica catastale ed asseverazione tolleranze edilizie		
	Euro	2.723,60
Valore di stima finale dell'immobile:	Euro	92.374,84

Valore di stima arrotondato:

Euro 92.400,00

(euro novantaduemilaquattrocento/00)

Il sottoscritto a totale adempimento dell'incarico ricevuto deposita la presente perizia restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Prato, 07.11.2024


Il tecnico
Dott. Ing. Pietro Carmagnini



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

4 ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALLEGATO 2	ISPEZIONE IPOTECARIA
ALLEGATO 3	CERTIFICATI ANAGRAFE
ALLEGATO 4	PRATICHE EDILIZIE
ALLEGATO 5	VERBALI SOPRALLUOGO
ALLEGATO 6	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

