
TRIBUNALE DI PRATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E n. 02/2024

PROMOTORE: XXX

CONTRO: XXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. CAPANNA ENRICO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ing. RAIMONDO FABRIZIO

DATA GIURAMENTO: 13/03/2024

DATA PRIMA UDIENZA: 07/11/2024

RELAZIONE DI STIMA E CONFORMITÀ



Sommario

Premessa.....	3
Risposte ai quesiti.....	8
1 Completezza documentazione ex art 567 c2 c.p.c.....	8
1.1 Identificazione catastale.....	8
1.2 Conformità catastale.....	10
1.3 Conservatoria dei registri immobiliari.....	10
1.3.1 Trascrizioni.....	10
1.3.2 Iscrizioni.....	16
1.4 Osservazioni.....	18
2 Certificato di stato civile.....	18
3 Visure Ipotecarie.....	18
4 Visure Catastali.....	18
5 Descrizione del bene.....	18
5.1 Ingresso/soggiorno.....	18
5.2 Cucina.....	19
5.3 Ripostiglio.....	19
5.4 Disimpegno.....	19
5.5 Bagno 1.....	19
5.6 Camera 1.....	20
5.7 Camera 2.....	20
5.8 Bagno 2.....	20
5.9 Balcone 1.....	20
5.10 Balcone 2.....	20
5.11 Box auto.....	21
5.12 Finiture e manutenzione.....	21
6 Conformità tra descrizione attuale e atto di pignoramento.....	21
7 Necessità di aggiornamento del Catasto.....	21
8 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	22
9 Conformità urbanistica ed agibilità.....	22
9.1 Archivio Edilizio Storico.....	22
9.2 Ufficio Condoni Edilizi.....	22



9.3 Valutazione Conformità.....	22
10 A.P.E.....	24
11 Lottizzazione.....	24
12 Divisibilità.....	24
13 Occupazione del bene.....	24
14 Vincoli e provvedimenti di assegnazione.....	25
14.1 Provvedimenti ed altro.....	25
14.2 Vincoli.....	25
15 Vincoli di natura condominiale.....	25
16 Diritti demaniali.....	25
17 Determinazione del valore.....	26
18 Documentazione fotografica.....	27
19 Allegati.....	27
Conclusioni.....	28

Premessa

Il sottoscritto Fabrizio Raimondo, Ingegnere libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Prato al n° A829, con sede in Vaiano (PO) via Alessandro Manzoni n. 2/A, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) nominato dal Giudice dell'Esecuzione in oggetto dott. Enrico Capanna,

premess

- che in data 05/03/2024 ha ricevuto tramite PEC la nomina di CTU per l'esecuzione in oggetto;
- che in data 13/03/2024 ha inviato tramite piattaforma PCT la dichiarazione di accettazione dell'incarico conferito;
- che tale incarico riguarda la relazione di stima e conformità di un appartamento sito in Prato, via del Castagno n. 88;
- che presso l'Agenzia del Territorio di Prato ha reperito:
 - copia della planimetria catastale in scala 1:200 dell'immobile,
 - visura storica per immobile situazione degli atti informatizzati dal 16/10/1993 al 14/08/2024,



-
- ispezione telematica della nota di trascrizione dell'atto di compravendita;
 - che presso il Comune di Prato:
 - all'Archivio Edilizio Storico ha effettuato ricerche sui registri cartacei delle pratiche edilizie ed estratto copia di quelli utili all'incarico;
 - che in data 04/04/2024 è stato fatto un primo tentativo di accesso al bene in oggetto, con esito negativo;
 - che in data 06/05/2024 ha effettuato il sopralluogo presso il bene oggetto di causa alla presenza del Custode Giudiziario geom. Alessio Trappoloni, avvalendosi di un fabbro da quest'ultimo convocato per forzare e sostituire le serrature dell'abitazione e del garage;
 - che in data 05/06/2024 il sottoscritto ha fatto richiesta di proroga della data ultima per la consegna degli elaborati a causa dei ritardi accumulati per l'accesso all'immobile e per l'accesso all'archivio edilizio, e che tale richiesta è stata concessa dal Giudice nella misura di 90 gg aggiuntivi, determinando così la nuova scadenza per il giorno 05/09/2024
 - Che in data 07/11/2024 è stata richiesta l'esatta ricostruzione della provenienza del bene con riferimento al ventennio ante trascrizione del pignoramento.

visto

l'esito degli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti e del sopralluogo effettuato;

considerato che il quesito posto è il seguente:

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) 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 e 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);

Per quanto sopra premesso, visto e considerato, lo scrivente espone quanto segue.

Risposte ai quesiti

1 Completezza documentazione ex art 567 c2 c.p.c.

1.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio di Prato è stato reperito quanto segue:

- copia della planimetria catastale in scala 1:200 dell'immobile (Allegato 1);
- visura storica per immobile situazione degli atti informatizzati dal 16/10/1993 al 14/08/2024 (Allegato 2);



-
- certificato ipotecario speciale n. PO 54632 anni 2024.

Il bene è così censito:

- Dati identificativi: Comune di PRATO (G999) (PO)
 - Foglio 75 Particella 1449 Subalterno 64 (Abitazione)
 - Foglio 75 Particella 1449 Subalterno 124 (Box Auto)
- Particelle corrispondenti al catasto terreni
 - Comune di PRATO (G999) (PO)
 - Foglio 75 Particella 1449

Classamento:

Rendita: Euro 624,91

Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani

Foglio 75 Particella 1449 Subalterno 64

Indirizzo: VIA DEL CASTAGNO n. 88 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 95 m2 Totale escluse aree scoperte: 92 m2

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Nessun bene comune è elencato nelle visure catastali reperite. È presente comunque una nota nella "Sezione D - Ulteriori informazioni" della trascrizione al RG 6547 RP 3269, più avanti riportata, che li specifica, insieme alle servitù:

IL SIGNOR XXX E' NATO A XXX (CINA REPUBBLICA POPOLARE). NELLA VENDITA SONO COMPRESI TUTTI I CONNESSI DIRITTI, GLI ACCESSORI, LE ACCESSIONI, LE PERTINENZE, LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A QUELLE CREATESI PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA E PER IL FRAZIONAMENTO DELLA PROPRIETA', NONCHE' LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE, QUALI RISULTANO DALL'ARTICOLO 1117 CODICE CIVILE, DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E DALLE TABELLE MILLESIMALI CHE LA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA FIN D'ORA AD ACCETTARE.

Intestati catastali

1. XXX nato in CINA REPUBBLICA POPOLARE (EE) il XXX Diritto di: Proprieta' per 1 / 1.



1.2 Conformità catastale

Con riferimento alla planimetria catastale, risalente all'anno 1975 (Allegato 1), non si riscontrano incongruenze di rilievo**: risulta quindi conforme.

*** Piccole incongruenze: Il balcone del soggiorno non ha il confine allineato col muro di quest'ultimo; nella cameretta non è rappresentato quello che si presume sia un pilastro in prossimità della finestra, sul muro di confine. Nessuna di queste piccole difformità incide né sulla rendita catastale né sulla consistenza.*

1.3 Conservatoria dei registri immobiliari

A riguardo delle Iscrizioni e delle Trascrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato si rileva quanto segue per l'ultimo ventennio (Allegato 4).

Al fine di ricostruire con completezza la provenienza ultraventennale degli immobili eseguiti è stato necessario richiedere al Conservatore un'ulteriore certificazione ipotecaria, riportata anch'essa nell'Allegato 4, comprendente le informazioni necessarie: trattandosi di un documento molto lungo nel seguito ne viene riportato solo un estratto, pertinente per gli immobili in oggetto.

1.3.1 Trascrizioni

[dati estratti dal certificato n. PO 54632 del 2024]

Trascrizione del 29/04/1999 – Registro generale n. 5129 Registro particolare n. 2979

Trattasi di NOTA DI TRASCRIZIONE

descrizione: Atto Notarile Pubblico

data: 29/03/1999

Notaio: Ersoch Maurizio

sede: Pistoia (PT)

Dati relativi alla convenzione

specie: Atto tra vivi

descrizione: 148 Trasferimento Sede Sociale



Unità negoziale n. 1

Immobile n. 61 Comune G999 – PRATO (PO)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 75 Particella 1449 Subalterno 64
Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza –
Indirizzo VIA DEL CASTAGNO N. civico 88

Immobile n. 9 Comune G999 – PRATO (PO)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 75 Particella 1449 Subalterno 124
Natura G – GARAGE O AUTORIMESSA
Indirizzo VIA DEL CASTAGNO

A favore:

soggetto 1: CO.E.MI S.R.L. COSTRUZIONI EDILI MILANI, PRATO (PO) CF
00436160477, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di
PROPRIETA' quota 1/1

Contro:

soggetto 1: CO.E.MI S.R.L. COSTRUZIONI EDILI MILANI, PISTOIA (PT) CF
00436160477, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di
PROPRIETA' quota 1/1

[dati estratti dal certificato n. PO 54632 del 2024]

Trascrizione del 28/05/2002- Registro generale n. 6561 Registro particolare n. 3619

Trattasi di NOTA DI TRASCRIZIONE

descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
data: 11/05/2002
Notaio: Ersoch Maurizio
sede: Pistoia (PT)

Dati relativi alla convenzione



specie: Atto tra vivi
descrizione: 112 Compravendita

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune G999 – PRATO (PO)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 75 Particella 1449 Subalterno 64
Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza –
Immobile n. 2 Comune G999 – PRATO (PO)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 75 Particella 1449 Subalterno 124
Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza –

A favore:

soggetto 1: IMMOBILIARE DESIRE' S.R.L., POGGIO A CAIANO (PO) CF
01843940972, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di
PROPRIETA' quota 1/1

Contro:

soggetto 1: CO.E.MI S.R.L. COSTRUZIONI EDILI MILANI, PRATO (PO) CF
00436160477, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di
PROPRIETA' quota 1/1

[dati estratti dal certificato n. PO 54632 del 2024]

Trascrizione del 06/08/2002- Registro generale n. 10319 Registro particolare n. 5726

Trattasi di NOTA DI TRASCRIZIONE

descrizione: Atto notarile pubblico
data: 31/07/2002
Notaio: Bonaca Bonazzi Emilio
sede: Prato (PO)



Dati relativi alla convenzione

specie: Atto tra vivi
descrizione: 112 Compravendita

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune G999 – PRATO (PO)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 75 Particella 1449 Subalterno 64
Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5.5 vani
Indirizzo VIA DEL CASTAGNO N. civico 88

Immobile n. 2 Comune G999 – PRATO (PO)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 75 Particella 1449 Subalterno 124
Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 19 metri quadrati
Indirizzo VIA DEL CASTAGNO N. civico 88 Piano 1

A favore:

soggetto 1: F.G.D. S.R.L., POGGIO A CAIANO (PO) CF
01899460974, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di
PROPRIETA' quota 1/1

Contro:

soggetto 1: IMMOBILIARE DESIRE' S.R.L., POGGIO A CAIANO (PO) CF
01843940972, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di
PROPRIETA' quota 1/1

[dati estratti da ispezione ipotecaria ordinaria]

Trascrizione del 20/04/2006 – Registro generale n. 6547 Registro particolare n. 3269

Trattasi di NOTA DI TRASCRIZIONE

descrizione: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
data: 19/04/2006 n. repertorio 331082/20257



Notaio: LOPS ANDREA Codice fiscale LPS NDR 58L19 F839 H, PRATO (PO)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune G999 – PRATO (PO)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 75 Particella 1449 Subalterno 64

Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5.5 vani

Indirizzo VIA DEL CASTAGNO N. civico 88 Piano 3

Immobile n. 2 Comune G999 – PRATO (PO)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 75 Particella 1449 Subalterno 124

Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 19 mq

Indirizzo VIA DEL CASTAGNO N. civico 88 Piano S1

A favore:

soggetto 1: XXX Nato il XXX a CINA REPUBBLICA POPOLARE (EE) Sesso XXX
Codice fiscale XXX, relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di PROPRIETA' quota 1/1

Contro:

soggetto 1: F.G.D. S.R.L., POGGIO A CAIANO (PO), Codice fiscale 01899460974,
relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' quota 1/1



Informazioni per la voltura catastale

Volture mancanti

Immobile di riferimento: 1.1

Immobile di riferimento: 1.2

[dati estratti da ispezione ipotecaria ordinaria]

Trascrizione del 19/03/2021 – Registro generale n. 3261 Registro particolare n. 2178

Trattasi di NOTA DI TRASCRIZIONE

descrizione: Atto Giudiziario n. repertorio 3076
data: 27/12/2023
pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario CF 8840 089 90487
sede: Prato (PO)

Dati relativi alla convenzione

specie: Atto esecutivo o cautelare
descrizione: 726 verbale di pignoramento immobiliari

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	Comune G999 – PRATO (PO)
Catasto FABBRICATI	Sezione urbana – Foglio 75 Particella 1449 Subalterno 64
Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza –
Indirizzo VIA DEL CASTAGNO N. civico 88	
Immobile n. 2	Comune G999 – PRATO (PO)
Catasto FABBRICATI	Sezione urbana – Foglio 75 Particella 1449 Subalterno 124
Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	

A favore:



soggetto 1: XXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' quota 1/1

Contro:

soggetto 1: XXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' quota 1/1

1.3.2 Iscrizioni

Iscrizione del 20/04/2006 - Registro generale n. 6548 Registro particolare n. 1842

Trattasi di NOTA DI ISCRIZIONE

descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO
data: 19/04/2006 n. di repertorio 331083/20258
Notaio: LOPS ANDREA Codice fiscale LPS NDR 58L19 F839 H, PRATO (PO)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA VOLONTARIA
derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 220.000,00 Tasso interesse annuo 4.15% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese € 220.000,00 Totale € 440.000,00 Importi variabili SI
Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni Termine dell'ipoteca -
Stipulazione contratto unico SI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune G999 - PRATO (PO)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 75 Particella 1449 Subalterno 64
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5.5 vani
Indirizzo VIA DEL CASTAGNO N. civico 88 Piano 3



2 Certificato di stato civile

È stato possibile reperire un certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia, che è riportato nell'Allegato 12; dal Comune di Prato non risultano atti di matrimonio registrati; la relativa attestazione è inclusa nel medesimo allegato.

3 Visure Ipotecarie

Vale quanto esposto nel paragrafo §1.

4 Visure Catastali

Vedasi Allegato 1.

5 Descrizione del bene

Fanno parte della descrizione gli Allegati 4 – Rilievo fotografico e 5 – Planimetria stato di fatto.

L'unità immobiliare è un appartamento ad uso civile abitazione collocato al piano terzo di un fabbricato a quattro piani costruito dalla DINAMICA s.r.l. tra il 1991 e il 1993. L'appartamento è costituito da un ingresso/soggiorno, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno di servizio, una cucina, due camere di cui una matrimoniale dotata di bagno padronale, due balconi coperti, un box auto separato posto al piano interrato -1 del condominio.

L'altezza interna di tutti i vani dell'appartamento è pari a 272 cm; l'altezza interna della cantina è pari a 256 cm.

L'edificio è dotato di ascensore e di scala condominiale che consentono l'accesso ai piani, compresi gli interrati.

5.1 Ingresso/soggiorno

[vedasi allegato 4 foto da 1 a 12]

Ha pianta irregolare, permette l'accesso diretto al disimpegno, al ripostiglio, alla cucina ed ai balconi; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica; il portoncino d'ingresso è cieco e blindato. Nel vano è presente il videocitofono ed il quadro elettrico generale. Il locale possiede due portefinestre, e la zona d'angolo sinistra presenta una controsoffittatura presumibilmente in cartongesso di altezza variabile (vedasi il dettaglio nell'Allegato 5). Nel locale risultano installati 2 corpi scaldanti. Ha una superficie di circa 34,25 mq.

5.2 Cucina

[vedasi allegato 4 foto da 13 a 17]



Ha pianta irregolare ed è dotata di una porta-finestra che conduce al balcone 2; ad essa si accede dal locale di ingresso/soggiorno tramite una porta. L'angolo cottura è dotato di cappa di aspirazione e lavandino, ma non è stato possibile verificare la presenza del rubinetto di adduzione del gas; è presente altresì un quadro elettrico dedicato. Il pavimento è in piastrelle di ceramica; i muri sono rivestiti in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 150 cm. Nel non è situato alcun corpo scaldante, e risulta presente un aspiratore d'aria posto vicino all'intradosso. La superficie di circa 7,03 mq.

5.3 Ripostiglio

[vedasi allegato 4 foto 18]

Ha pianta rettangolare ed è cieco; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. Nel locale non risultano installati corpi scaldanti. Ha una superficie di circa 1,04 mq.

5.4 Disimpegno

[vedasi allegato 4 foto 19, 20]

Ha pianta rettangolare, permette l'accesso diretto alla camera 1, alla camera 2 ed bagno 1 (di servizio); la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. Il locale non possiede finestre. Nel locale non risulta installato alcun corpo scaldante. Ha una superficie di circa 3,00 mq.

5.5 Bagno 1

[vedasi allegato 4 foto da 24 a 27]

Il bagno ha pianta rettangolare; è dotato di WC, bidet, lavabo e vasca da bagno; i sanitari appaiono in buono stato di conservazione. Nel vano è presente una finestra. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, e presenta un gradino di circa 10 cm nella zona WC; muri sono rivestiti in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 200 cm. Nel locale risulta installato 1 corpo scaldante. Ha una superficie di circa 4,13 mq.

5.6 Camera 1

[vedasi allegato 4 foto da 28 a 31]

Ha pianta irregolare ed è dotata di 2 finestre, di cui una di dimensioni contenute; permette l'accesso la bagno 2 (padronale). Il pavimento è in piastrelle di ceramica. Nel locale è situato un corpo scaldante ed una cassaforte chiusa. La superficie di circa 14,70 mq.

5.7 Camera 2

[vedasi allegato 4 foto 21, 22, 23]



Ha pianta rettangolare, con 2 irregolarità lungo la parte di confine con l'unità adiacente, ed è dotata di una finestra. Il pavimento è in piastrelle di ceramica. Nel locale è situato un corpo scaldante. La superficie di circa 8,76 mq.

5.8 Bagno 2

[vedasi allegato 4 foto 32, 33, 34]

Il bagno ha pianta approssimativamente rettangolare, con 1 irregolarità nella zona doccia; è dotato di WC, bidet, lavabo e box doccia; i sanitari appaiono in buono stato di conservazione. Nel vano è presente una finestra. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, e presenta un gradino di circa 10 cm nella zona subito dopo la porta d'ingresso; muri sono rivestiti in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 200 cm. Nel locale risulta installato 1 corpo scaldante. Ha una superficie di circa 3,55 mq.

5.9 Balcone 1

[vedasi allegato 4 foto da 35 a 38]

La sua superficie rettangolare risulta completamente coperta; è dotato di tenda parasole e parapetto con corrimano metallico in mediocri condizioni. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica ruvida. Ha una superficie di circa 4,02 mq.

5.10 Balcone 2

[vedasi allegato 4 foto da 39 a 42]

La sua superficie rettangolare risulta completamente coperta; è dotato di tenda parasole, lavabo e parapetto con corrimano metallico in mediocri condizioni; ospita la caldaia a gas che genera ACS e riscaldamento. Vi si affaccia la finestra del bagno 1. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica ruvida. Ha una superficie di circa 3,33 mq.

5.11 Box auto

[vedasi allegato 4 foto da 43 a 48]

Ha pianta rettangolare, ed è dotato di una schermatura non apribile che permette l'ingresso di aria e luce. Il pavimento è in piastrelle di cemento. Al momento del sopralluogo il locale è ingombro da molti oggetti, e da una autovettura. Il bandone ad azionamento manuale risulta funzionante. La superficie di circa 17,15 mq.



5.12 Finiture e manutenzione

Le finiture esterne del palazzo sono in intonaco e CA a vista, così come le parti interrato, con un grado di manutenzione buono.

I pavimenti dell'appartamento sono di piastrelle di ceramica. I locali cucina e bagno+antibagno sono rivestiti lungo le pareti con piastrelle di ceramica. Le pareti hanno finitura ad intonaco tintecciato, i soffitti sono intonacati e tintecciati. I battiscopa sono in materiale ceramico murato. Tutte le finiture sono in buono stato di conservazione, ma in alcuni punti sono visibili macchie di muffa, spesso in prossimità dei cassonetti dei rotolanti.

Gli infissi interni sono in legno tamburato tipo noce lucidato e si presentano in uno stato di manutenzione buono, mentre gli infissi esterni in legno verniciato necessitano di manutenzione e riverniciatura, e sono dotati di rotolanti in materiale plastico.

Il bandone del box è in acciaio, in buono stato manutentivo; per quanto è stato possibile osservare non si sono riscontrate infiltrazioni o percolazioni attive, o altro danneggiamento dovuto all'umidità.

6 Conformità tra descrizione attuale e atto di pignoramento

In base ai rilievi ed alle indagini svolte si può affermare che il bene descritto nell'atto di pignoramento depositato presso il Tribunale di Prato coincide con quello rilevato, e quindi ne consentono la sua univoca identificazione.

7 Necessità di aggiornamento del Catasto

Data la sostanziale rispondenza del bene rilevato con quanto riportato nei documenti reperiti (vedasi allegati 1 e 2) non si ritiene giustificato né necessario procedere all'aggiornamento, o variazione, della documentazione catastale.

8 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Si veda anche l'allegato 7.

L'area edificata è considerata come "Area Urbana".

Nel Piano Strutturale attualmente in vigore il bene ricade su un area classificata come "TR.3 Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive"; sull'area non risultano vincoli.



9 Conformità urbanistica ed agibilità

È stata condotta un'indagine all'Archivio Edilizio Storico per verificare ogni documento relativo o riconducibile all'immobile oggetto della presente relazione.

9.1 Archivio Edilizio Storico

Presso tale ufficio è stata reperita la Concessione Edilizia in forza della quale è stato edificato l'edificio, in sostituzione di un precedente organismo edilizio completamente demolito, oltre alle sue varianti ed ad un'unica ulteriore pratica per opere interne sull'Unità in oggetto:

- Concessione Edilizia 42642 del 01/08/88
- Variante 1 Concessione Edilizia 14513 del 09/04/1991
- Variante 2 Concessione Edilizia 27231 del 01/06/1993
- Non è stata reperita alcuna pratica relativa alla abitabilità/agibilità
- L'unica ulteriore pratica edilizia, datata 19,02/1997, risulta direttamente collegata al bene in oggetto, ovvero una pratica ex art. 26 L.47/85 relativa ad opere interne (diversa distribuzione di spazi interni zona ingresso e cucina).

9.2 Ufficio Condoni Edilizi

Non risultano domande di condono in corso.

9.3 Valutazione Conformità

Confrontando lo stato di fatto riportato nell'Allegato 5 con le planimetrie agli atti contenute nella Variante 2 visibili nell'Allegato 7, si nota come la distribuzione degli spazi interni sia stata modificata nella zona giorno.

Di converso la planimetria catastale depositata il 19/02/1997 (Allegato 1) rispecchia, a meno delle differenze elencate nel §1.2, la situazione reale, che non risulta essere poi stata modificata né in base alle pratiche pregresse, né in base allo stato dei luoghi così come osservati durante il sopralluogo.

Il sottoscritto ha concluso che la pratica ex art. 26 del 1997 è quella in forza della quale la planimetria del bene in oggetto è stata modificata, pur in assenza di elaborati grafici ma solo catastali; in ogni caso le misure principali indicate nella concessione originale e nelle sue varianti sono state confrontate, per quanto possibile, con il rilievo dello stato di fatto, evidenziando che alcune quote relative alle facciate esterne superano la soglia del 2% di tolleranza, ma nel complesso le poche quote interne vi rientrano.



In base all'epoca dell'edificazione ed alla natura delle difformità riscontrate si ritiene che esse rientrino tra quelle **sanabili** in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, evidenziando comunque che le difformità riguardano le dimensioni delle facciate dell'edificio, per cui ricadono sul codominio intero.

Relativamente alle modifiche interne riscontrate nel rilievo, esse non sono rappresentate negli atti depositati presso l'Archivio edilizio, ma risultano dall'aggiornamento catastale ad essi collegato: non potendo quindi avere dei riferimenti certi sulle effettive dimensioni previste, si ritiene prudente prevedere la necessità di una procedura di sanatoria per opere interne; tale necessità trova ulteriore consolidamento nell'osservare che l'attuale controsoffittatura del locale ingresso/soggiorno porta ad avere un'altezza media interna inferiore al minimo richiesto dal Regolamento Edilizio del Comune di Prato (Art. 38):

	H [cm]	A [mq]
Zona 1	241	3,05
Zona 2	256	5,13
Zona 3	272	26,08
H media	267	

Si può prevedere, senza pretesa di esaustività, il costo della procedura di sanatoria come composto da:

- Sanzione per "Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa" – € 1000.00 (Art. 200 LR 2014/65)
- Parcella per il professionista abilitato alla presentazione della domanda in sanatoria – € 1000.00 escluse spese e contribuzione.
- Demolizione del controsoffitto, ripristino delle finiture e modifica all'impianto elettrico – € 1000,00

Si ritiene dunque il bene commerciabile.

10 A.P.E.

Non è stato possibile reperire alcun Attestato di Prestazione Energetica valido.



11 Lottizzazione

Data la natura del bene oggetto di stima, ovvero appartamento di medie dimensioni inserito in un condominio e dotato di box auto, si ritiene che esso non sia divisibile in lotti di minore consistenza.

12 Divisibilità

Vale quanto già esposto nel §11.

13 Occupazione del bene

L'immobile costituiva abitazione principale dell'esecutato, ma da diversi anni risulta non abitato.

Il titolo legittimante si trova nella Direzione Provinciale di PRATO, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Registro Particolare 3269, Registro Generale 6547, Notaio LOPS ANDREA Repertorio 331082/20257 del 19/04/2006 (ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA). La relativa nota in formato elettronico è riportata nell'Allegato 10.

In data 04/10/2022 è stato interrogato l'Ufficio Territoriale di Prato in merito ad eventuali contratti registrati riguardanti la locazione e/o il comodato del bene in oggetto: nell'anno 2013 era stato registrato un atto di locazione non finanziaria, che non risulta disdetto o annullato; va comunque ribadito che l'immobile risulta non abitato da diversi anni, e non si ha evidenza di alcun canone di locazione regolarmente versato.

Nell'Allegato 11 è riportata l'ispezione effettuata.

In base ai dati in possesso si deve concludere che il contratto del 2013, non essendo mai stato disdetto, è stato quindi tacitamente rinnovato (art. 2 c. 1 Legge 9/12/1998, n. 431), e che quindi tale contratto sia tecnicamente opponibile alla procedura di esecuzione.

14 Vincoli e provvedimenti di assegnazione

14.1 Provvedimenti ed altro

[non applicabile nel caso in esame]

14.2 Vincoli

Il bene oggetto di causa non è sottoposto alla tutela delle cose di interesse storico ed artistico di cui al D.Lgs. n° 490/99 (ex Legge n°. 1089/39), né sottoposto ad altri vincoli urbanistici (vedasi Allegato 7).



15 Vincoli di natura condominiale

Sul bene esistono debiti verso il condominio a cui appartiene. Interpellata in merito, Lo Studio Di Castri ha riferito un sommario delle spese previste, ed ha trasmesso un prospetto che viene riportato nell'Allegato 11.

L'acquirente sarà tenuto al versamento delle quote maturate nell'anno in corso e nell'anno precedente.

Per l'anno 2023 le spese sono state stimate intorno ad € 913,50, come da preventivo.

Per l'anno in corso, 2024, la previsione di spesa non è ancora stata preparata, ma dovrebbe essere, con ogni probabilità, simile a quella del 2023

I saldi degli anni precedenti non saranno opponibili al nuovo proprietario.

Non sono state riferite spese straordinarie deliberate.

16 Diritti demaniali

Non risultano usi civici in essere.

Risultano gravanti invece diritti demaniali (servitù pubblica) descritti nella Nota di Trascrizione R.G. 6561 R.P. 3619 del 28/05/2022, Sezione D (vedere Allegato 3), che recita così:

“Prende atto la parte acquirente che su porzione del resede condominiale ed esattamente nella zona cabina di trasformazione è costituita servitù di elettrodotto e di passaggio a favore ENEL. Prende inoltre atto la parte acquirente degli obblighi assunti dal costruttore con il Comune di Prato condizionati al rilascio della concessione edilizia atto unilaterale d'obbligo del notaio balestri in data 11 dicembre 1990, registrato a Prato il 31 Dicembre 1990 al n. 3896.”

17 Determinazione del valore

Si procede a ricavare il valore di mercato.

L'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione, visto che il “giudizio di stima” non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione compiuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto della valutazione.

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato è opportuno seguire il metodo di stima comparativo. Per ottenere un valore unitario di stima, il sottoscritto si avvale della sua esperienza, di una ricerca sul mercato locale di immobili simili oggetto di recente



contrattazione e debitamente rapportati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche conosciute dell'immobile oggetto di stima. Tali caratteristiche comprendono la zona di ubicazione, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione, la vetustà ed altre caratteristiche ritenute significative. Ci si è avvalsi altresì dello strumento fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con valori differenziati per tipologia, stato di conservazione e zone.

Sulla base dei criteri soprascritti si è valutato il bene con il procedimento sotto esposto.

Stima del valore di mercato

Calcolo Superficie commerciale

Descrizione	Coeff. [-]	Sup. [mq]	Tot. [mq]	Note
1 – Superficie NETTA appartamento	1,00	79,18	79,18	
2 – Balconi	0,25	7,35	1,84	
		TOTALE	81,02	Solo abitazione
3 – Box non collegato ai vani principali	0,50	17,15	8,58	

Stima parametrica

Abitazione – Valore di mercato al mq (OMI)		1825,00	€/mq	Media per abitazioni civili in stato NORMALE
Box auto – Valore di mercato al mq (OMI)		950,00	€/mq	Media in stato NORMALE
Valore di mercato al netto delle aggiunte/detrazioni		€ 156.003,19		

Detrazioni

	Costo [€/mq]	A detrarre
Stima per sanatoria opere interne (sanzioni + pratica + lavori)	-	€ 3.000,00

Valore di mercato più probabile	€ 153.003,19
--	---------------------

18 Documentazione fotografica

Per la documentazione fotografica inerente il bene e le sue pertinenze vedasi l'Allegato 5.



19 Allegati

1. Planimetria catastale
2. Visura storica per immobile
3. Ispezione ipotecaria
4. Rilievo fotografico
5. Planimetria stato di fatto
6. Estratto dal Piano Operativo
7. Indagine urbanistica
8. Verbali
9. Prospetto spese condominiali
10. Titolo legittimante
11. Locazioni
12. Stato civile

Conclusioni

Certo di avere al meglio adempiuto all'incarico affidatomi e comunque a disposizione per ogni ulteriore necessità e/o chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rimette la propria relazione definitiva che si compone di n. 27 pagine dattiloscritte oltre allegati come elencati al §19.

Firenze, 17/08/2024

Il Tecnico
ing. Fabrizio Raimondo

