

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 31 del 2024

Promosso da

**AMCO- Asset Management Company S.p.A.**

Contro

**Sig. -----"Omissis"-----**

**Sig.ra -----"Omissis"-----**

Ill.mo Signor Giudice Dott. BRUNO STEFANIA

## P R E M E S S A:

In data 13.08.2024, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Geom. Fabio Razzi, con studio professionale in Prato, Viale Fratelli Cervi 49, C.T.U., per la valutazione del bene immobile colpito da pignoramento nella procedura esecutiva di cui sopra e con l'incarico di rispondere al quesito riportato nella nomina firmata per accettazione dal sottoscritto in data 18.08.2024, premette quanto segue:

La S.V. concedeva al sottoscritto termine 90 gg. al netto dei giorni di chiusura della pausa estiva del Tribunale di Prato per il deposito della relazione tecnica e perizia di stima a partire dalla data di incarico, fissando la data per l'udienza di comparizione il giorno 14.01.2025.

Previo avvisi all'esecutato inviato con raccomandata R.R. il giorno 05.09.2024, ritirata dall'esecutato in data 09.09.2024, e al creditore precedente a mezzo PEC in data 10.09.2024 (**Allegato "A"**), il giorno 25.09.2024 alle ore 14.15 il sottoscritto procedeva insieme al custode dell'immobile ISVEG, ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili di proprietà dei sigg. -----"Omissis"-----e -----"Omissis"-----per le verifiche del caso; tale sopralluogo ha avuto esito positivo, ed è stato possibile accedere a tutti i locali dell'unità immobiliare, come riportato nel verbale del Custode delegato ISVEG a firma congiunta del CTU e dell'affittuario dell'immobile oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto ha effettuato tutti i rilievi del caso, verificando e valutando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'U.I. (contesto di inserimento, tipologia costruttiva, distribuzione e superficie dei locali, lo stato di manutenzione, nonché la presenza e manutenzione di impianti tecnologici) effettuando altresì un servizio fotografico, nonché esaminando le altre



caratteristiche e/o informazioni necessarie per le puntuali risposte ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

Successivamente venivano esaminati attentamente l'atto di pignoramento, la documentazione ipotecaria e catastale prodotta, compiute le ricerche necessarie presso l'Ufficio del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato al fine di procurarsi gli elementi necessari ad assolvere l'incarico conferitogli.

In possesso delle necessarie documentazioni, eseguiti i sopralluoghi e verifiche dello stato di fatto sui beni da valutare e svolto indagini di mercato, il sottoscritto è in grado di redigere la seguente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

**1- verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento); verificare l'esistenza del certificato notarile, segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.**

La documentazione fornita ed allegata alla procedura come indicato dall'art. 567, 2 comma c.p.c. risulta completa, idonea e rispondente al bene oggetto del pignoramento.

Gli elementi di individuazione sia tecnici che catastali riportati nel pignoramento corrispondono con quelli afferenti i beni colpiti di proprietà dall'esecutato.

**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 sono presenti gli atti) e la continuità delle trascrizioni dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale.**

#### **Stato Civile e Certificato di Matrimonio**

La famiglia degli esecutati composta dal sig. -----"Omissis"-----, sua moglie sig.ra -----"Omissis"-----insieme ai figli -----"Omissis"-----, -----"Omissis"-----e -----"Omissis"-----, risulta censita all'anagrafe del Comune di Piazza Armerina (Enna) come si evince dal certificato di stato di famiglia allegato alla presente perizia (**Allegato "B"**).



Gli esecutati risultano aver contratto Matrimonio in data 18.08.2001 come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio in regime di comunione legale dei beni (**Allegato "B"**).

**Provenienza ultraventennale:**

Al fine della verifica della continuità delle trascrizioni, si riportano alla presente CTU l'atto di compravendita che costituisce l'atto ultraventennale, ovvero:

- Denuncia di Successione del **17.02.1988** registrata a Prato in data 09.07.1988 Volume 480 n. 14, voltura n. 29611.1/1988 in atti dal 15.01.1990;
- Denuncia di Successione del **06.04.2001** registrata a Pistoia in data 08.07.2005 Volume 1251 n. 49, voltura n. 7146.1/2005 Pratica PO 0052550 in atti dal 04.08.2005;
- Denuncia di Successione del **05.05.2002** registrata a Pistoia in data 04.11.2002 Volume 1221 n. 68, voltura n. 97976.1/2003 Pratica 103619 in atti dal 17.11.2003;
- Dal **04.08.2005 al 06.10.2005** la proprietà è intestata alla -----"Omissis"-----a seguito di atto del Notaio Castaldo Domenica di Serravalle Pistoiese del 04.08.2005 repertorio 3241/435, trascritto a Prato in data 08.08.2005 al numero di registro generale 11981 e numero di registro particolare 6235 (**Allegato "C"**).
- Dal **2005 ad oggi** la proprietà degli immobili è rettamente intestata ai sigg. -----"Omissis"-----e -----"Omissis"-----per la quota di ½ ciascuno a seguito di atto compravendita del Notaio Gennaro Galdo di Prato del 06/10/2005 repertorio n. 97913- Raccolta n. 17182, registrato a Prato in data 13.10.2005 al n. 8503 serie 1T. (**Allegato "C"**)

**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 etc) 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.

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato, per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (**Allegato "D"**):

**Iscrizione:**

1) **Descrizione:** Pubblico Ufficiale Notaio Galdo 06/10/2005;  
**Repertorio:** n. 97914/17183;  
**Formalità:** Iscrizione contro del 14/10/2005;  
**Estremi:** Registro Particolare 4323 - Registro Generale 14288;  
**Specie:** Ipoteca Volontaria;  
**Derivante da:** Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

**Iscrizione:**

2) **Descrizione:** Pubblico Ufficiale Notaio Lanza del 24/12/2008;  
**Repertorio:** n. 22773/10837;  
**Formalità:** Iscrizione contro del 30/12/2008;  
**Estremi:** Registro Particolare 3524 - Registro Generale 15839;  
**Specie:** Ipoteca Volontaria;  
**Derivante da:** Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

**Trascrizione:**

3) **Descrizione:** Pubblico Ufficiale Giudiziario del 12/03/2024;  
**Repertorio:** n. 515;  
**Formalità:** Trascrizione contro del 16/04/2024;  
**Estremi:** Registro Particolare 2800 - Registro Generale 3904;  
**Specie:** Atto esecutivo o cautelare;  
**Derivante da:** Verbale di Pignoramento Immobili.

**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'art. 30 del D.P.R. 606.2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.**

Si attesta che i dati catastali dell'immobile sottoposto a pignoramento immobiliare sono i seguenti:



Immobile censito al Catasto Urbano di Prato al Foglio di Mappa 35, Particella 1005, Sub. 501 (Abitazione).

Si precisa che sono state acquisite ed allegate le relative visure e planimetrie catastali in atti.

Il compendio immobiliare non interessa terreni agricoli pertanto non si rende necessaria la richiesta di CDU.

Le planimetrie catastali in atti rappresentano correttamente lo stato di fatto degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ad eccezione di alcune lievi modifiche alle aperture interne, non computabili in termini di modifica di superficie, rendita catastale e/o volume urbanistico ma solo di corretta rappresentazione grafica catastale, ovvero:

- Lieve spostamento della porta della camera a piano terra;
- Presenza di controsoffitto (S=10 cm.) nel disimpegno e nel W.C. a P.Terra
- Demolizione di due piccoli tettini a sbalzo esterni posti sopra le finestre dei vani abitabili che si affacciano sul prospetto frontale;

**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 nel 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.**

Il bene pignorato consiste in un terra-tetto con ingresso indipendente ed avente accesso dal cancello carrabile che si diparte da Via Adige, disposto su due piani fuori terra.

Gli esecutati possiedono sul suddetto immobile il diritto reale di proprietà indivisa per la quota di ½ ciascuno.

E' stato accertato che il bene immobile oggetto di esecuzione all'attualità corrisponde e risulta conforme a quello colpito e contenuto nel pignoramento immobiliare sia per descrizione, indirizzo, numero civico, piano e dati catastali ovvero: Via Adige n. 5, piano terra e primo, Foglio 35, Particella 1005, Sub. 501.

**6- Previo necessario accesso, avvalendosi del custode o della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente, comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali.**



In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci.

#### **Ubicazione del bene immobile:**

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è composto da un edificio per civile abitazione costituito da terra-tetto ubicato nel Comune di Prato località Chiesanuova in Via Adige n. 5, più precisamente:

#### **Descrizione e caratteristiche interne dell'unità immobiliare:**

Unità immobiliare avente accesso dalla viabilità interna che si diparte dalla via Adige a comune con altre unità immobiliari fronteggianti e distribuita nel seguente modo:

A piano terra sono presenti, ingresso/disimpegno, due camere, guardaroba, ripostiglio, bagno e scale di collegamento interne che conducono a Piano Primo.

A piano primo è presente una locale cucina/pranzo oltre ampia terrazza e pergolato.

Da un punto di vista dell'uso dei locali si precisa quanto segue:

- Il locale "guardaroba" a piano terra è attualmente utilizzato come camera;
- Il locale ricavato nel pergolato a piano primo, viene impropriamente utilizzato come zona pranzo, risultano altresì installati alcuni elettrodomestici collegati all'impianto elettrico, il tutto come meglio descritto al seguente punto 9 relativo alla conformità edilizia.

Le finiture interne dell'appartamento sono di media qualità e sono costituite da: pavimenti in ceramica nei locali principali e nei servizi; le pareti sono intonacate e tinteggiate di coloritura chiara, gli infissi sono in legno e vetro camera e persiane in legno in normale stato di manutenzione.

Le tinteggiature, verniciature, i rivestimenti, i pavimenti e gli infissi di tutti i locali risultano in discreto stato di manutenzione; l'impianto elettrico risulta efficiente e rispondente alle normative vigenti all'epoca della costruzione.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con caldaia a metano.

Le altezze dei locali dell'unità immobiliare è H= 2.70 mt. in tutti i locali principali dell'appartamento; mentre nel disimpegno e nel bagno a piano terra risulta essere stata realizzato un controsoffitto e l'altezza interna risulta essere di . 2.60 mt.

Tutto quanto sopra premesso siamo in grado di sostenere che l'unità immobiliare in esame risulta internamente, nel suo complesso, in discreto



stato di manutenzione generale, come si evince anche dall'inserito fotografico (Allegato "E").

#### **Caratteristiche generali dell'edificio e del contesto ambientale:**

Tutti gli elementi di facciata dell'edificio sono in normale stato manutentivo. L'edificio in cui è ubicato l'appartamento è stato edificato nei primi anni '60 e presenta una struttura portante in cemento armato e tamponamenti in mattoni di latero-cemento.

La zona in cui ubicato l'immobile è altresì ritenuta di normale appetibilità commerciale in quanto trattasi di zona semiperiferica della città, avente vocazione prevalentemente residenziale e commerciale a media densità abitativa; tuttavia la zona è altresì vicina ai punti di interesse collettivo e di servizio per la cittadinanza (scuole, supermercati, strutture sanitarie, banche, etc.).

#### **Calcolo superfici utili e commerciali dei beni immobili:**

Durante il sopralluogo si è provveduto alla misurazione completa di tutti i vani delle unità immobiliari, successivamente sono state determinate le superfici utili dei singoli vani, delle relative pertinenze e determinate le superfici commerciali specificando i coefficienti applicati per le varie tipologie di vani; nei dettagli si è rilevato quanto segue:

##### **Piano Terra:**

Sup. Ingr./dis.  $(1,40*1,05)+(5,25*1,20)+(1,20*1,70)=$ \_\_\_\_\_ 8,55 mq.

Sup. camera  $(3,80*3,70)=$ \_\_\_\_\_ 14,06 mq.

Sup. camera  $(3,20*4,30)-(0,20*1,05)=$ \_\_\_\_\_ 13,55 mq.

Sup. Bagno  $(3,20*1,85)=$ \_\_\_\_\_ 5,92 mq.

Sup. Rip.  $(2,40*2,00)$  compreso sottoscala= \_\_\_\_\_ 4,80 mq.

Sup. Guardaroba  $(2,65*2,95)=$ \_\_\_\_\_ 7,82 mq.

=====

Superficie utile totale piano terra \_\_\_\_\_ 54,70 mq.

Sup. delle murature stimata a corpo (8%) \_\_\_\_\_ 4,38 mq.

**Superficie lorda compreso murature \_\_\_\_\_ 59,08 mq.**

##### **Piano primo:**

Sup. cucina/pranzo  $(3,90*3,70)-(0,70*2,00)$  scala= \_\_\_\_\_ 13,03 mq.

Sup. vano scala  $(1,40*2,00)=$ \_\_\_\_\_ 2,80 mq.

=====



Superficie utile totale piano primo \_\_\_\_\_ 15,83 mq.  
Sup. delle murature stimata a corpo (8%) \_\_\_\_\_ 1,27 mq.  
**Superficie lorda compreso murature \_\_\_\_\_ 17,10 mq.**

**Terrazzo:**

Sup. terrazza a piano primo (8,60\*2,90)= \_\_\_\_\_ 24,94 mq.

**Pergolato:**

Sup. pergolato a piano primo (4,00\*4,15)+(0,65\*2,00)= \_\_\_\_ 17,90 mq.

**Calcolo superficie commerciale o convenzionale del bene immobile:**

Di seguito si riporta la superficie commerciale e/o convenzionale delle unità immobiliari ovvero il prodotto della superficie lorda precedentemente calcolata, moltiplicata per i relativi coefficienti di riduzione:

Sup. convenzionale Terra-tetto:(59,08+17,10)=76,18Mq.x1.00 =\_76,18 mq.

Sup. convenzionale del Terrazzo: 24,94 mtq x 0.33= \_\_\_\_\_ 8,23 mq.

Sup. convenzionale pergolato: 17,90 mtq. x 0.33 = \_\_\_\_\_ 5,91 mq.

=====

Superficie convenzionale \_\_\_\_\_ 90,32 mq.

(In cifra tonda 90,00 Mq. di sup. convenzionale)

**Confini:** Via Adige, strada a comune, proprietà -----“Omissis”----- , particella 42, particella 44, salvo se altri o diversi confini.

**Identificazione catastale del bene oggetto di pignoramento:**

**Terra-tetto:** censito al N.C.E.U. del Comune di Prato al Foglio di Mappa 35, Particella 1005, Sub. 501, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 Vani, superficie catastale 92 mq., Rendita €. 451,90 rettamente intestato ai Sigg. ---“Omissis”-----e -----“Omissis”-----per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Il tutto come da Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. (Allegato “F”)

**7- 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 accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.**





Le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare rappresentano correttamente lo stato di fatto, ad eccezione di alcune lievi modifiche interne, le quali tuttavia non modificano la rendita dell'immobile e non alterano la superficie nonché il volume dello stesso; pertanto non si ritiene necessario provvedere alla variazione catastale.

**8- Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:**

Nel Piano Operativo approvato del Comune di Prato le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono in zona omogenea B - UTOE 5- inserito in zona "TP.4" ovvero Insediamenti esistenti- urbanizzazioni contemporanee. Su tale area sono ammesse opere dalla manutenzione ordinaria sino alla sostituzione edilizia. (Allegato "G")

**9- Indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5, del DPR 6 Giugno 2001 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 di sanatoria e le 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'art. 40 sesto comma della L. n. 47 del 28.02.1985 ovvero dall'art. 46 comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001 n. 380 , specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.**

In merito alla conformità edilizio-urbanistica si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento sono stati edificati in data antecedente il 01.09.1967 e che dopo tale data sono stati oggetto dei seguenti atti abilitativi:

- Condono Edilizio del 07.12.2004 P.G. 3269 (Pratica 269/2004) rilasciato dal Comune di Prato in data 29.02.2012;
- D.I.A. presentata in data 20.10.2005 P.G. 66384 (P.E. 2999/2005) per sostituzione solaio di copertura e modifiche interne;
- Variante in corso d'opera P.G. 47474 del 05.07.2006 (P.E. 2285/2006);
- Variante finale ai sensi dell'art. 45 del R.E. P.G. 75301 del 07.06.2010 (P.E. 1595/2010). (Allegato "H")



L'immobile risulta conforme alle licenze sopra riportate ad esclusione di alcune modifiche di seguito elencate:

la porta di accesso alla camera posta immediatamente a destra per chi accede all'interno dell'immobile risulta essere stata realizzata in posizione più avanzata; inoltre non sono stati realizzati i tettini presenti sopra le due finestre delle camere a piano terra, per le suddette opere si prevede il la presentazione di una CILA per opere già realizzate a fronte di un costo pari a circa €. 2.000,00.

A piano primo risulta essere stata realizzata un'apertura nella muratura di collegamento tra la cucina ed il pergolato in legno; sempre a piano primo risulta essere stata realizzata la chiusura di una porzione del pergolato in legno con struttura analoga, formando un nuovo vano laddove risultano essere stati installati alcuni elettrodomestici e mobili di arredo; per le suddette opere si prevede il ripristino dello stato di fatto mediante la demolizione delle pareti in legno ed il ripristino del tamponamento dell'apertura di collegamento, a fronte di un costo/lavori pari a circa €.3.000,00.

Per un totale di €. 5.000,00 tutto compreso a carico della procedura.

Inoltre l'altezza del disimpegno e del servizio igienico a piano terra risulta essere di H=2.60 mt anziché H 2,70 in quanto risulta realizzato un controsoffitto in cartongesso; tale modifica rientra nei limiti delle tolleranze disposte dall'art. 34 bis del DL 69 del 2024.

Dagli atti non si evince che sia stata depositato certificato di Agibilità.

L'immobile oggetto della presente CTU risulta comunque commerciabile a condizione che siano effettuate le opere di demolizione e ripristino dello stato di fatto nella zona a piano primo adibita a pergolato, in quanto opera non regolarizzabile da un punto di vista edilizio.

**10- Provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione**

Da verifiche effettuate non risulta essere stato predisposto l'Attestato di Certificazione Energetica (ora APE).

**11- Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale.**



Il bene immobile oggetto del compendio immobiliare per natura, superficie e caratteristiche architettoniche, risulta commerciabile in un **unico lotto di vendita**.

**12- Dire 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,**

**L'Esperto dovrà 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 194 n. 1078.**

Il bene immobile oggetto della procedura esecutiva risulta indivisibile, si precisa inoltre che risulta pignorato per intero, comprensivo quindi della quota di proprietà indivisa pari ad  $\frac{1}{2}$  del Sig. -----"Omissis"-----e della restante quota di  $\frac{1}{2}$  è di proprietà del coniuge sig.ra -----"Omissis"-----.

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

**- se l'immobile è occupato a terzi: acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, verificare se risultano registrati presso l'ufficio di registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, 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, chiedendo al giudice la nomina di un custode incaricato 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.**

Attualmente gli immobili oggetto di perizia risultano locati alla Sig.ra -----  
"Omissis"----- con contratto di locazione per anni 4 (quattro) ovvero dal  
16/06/2023 con scadenza 16/06/2027 che si protrarrà automaticamente  
per il medesimo periodo salvo non intervenga regolare disdetta motivata ai  
sensi dell'art. 3 comma 1 della Legge 431 del 1998.



Tale contratto di affitto è stato registrato all' Agenzia delle Entrate di Prato il 27/06/2023 al numero 001783, serie 3T. **(Allegato "I")**

Tale locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva in quanto risulta registrata in data antecedente a quella del pignoramento immobiliare.

Si precisa che il canone di locazione concordato tra le parti ammonta ad euro 800,00/ mese, dalla consultazione della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (valore minimo €. 7,00/ mq e massimo €. 9,50/ mq) la cifra richiesta risulta in linea con tali valori ( €. 800,00/90 Mq. = €. 8.88 / Mq.) e pertanto congrua per la locazione di immobili di simili superfici e caratteristiche.

**14- Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che rimarranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione.**

**Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

A seguito di ricerche verso gli uffici competenti non si è ravvisata l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, oneri giuridici sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

**15- Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnando 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 scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

L'immobile non fa parte di un edificio condominiale, pertanto non vi sono vincoli, spese o oneri di natura condominiale; l'ingresso all'U.I. e le utenze sono esclusive; l'unico bene immobile in comune con le altre unità immobiliari è la corte interna a cielo aperto antistante l'ingresso al terra tetto priva di spese ordinarie.

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

Dalla documentazione presa in esame non sono mersi diritti demaniali.



17- determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione dei criteri di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima.

In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile, 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 e 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.

Tenuto conto delle qualità estrinseche ed intrinseche del bene da stimare, considerato il profilo architettonico e costruttivo, lo stato di conservazione, manutenzione dell'edificio come si evince anche dalle foto dell'immobile, la vetustà, luce ed aerazione dei locali, la superficie, la qualità dei materiali e delle finiture, l'esistenza e la funzionalità degli impianti tecnologici, tenendo conto inoltre del valore economico del bene in relazione ai prezzi di mercato esistenti nella zona per beni immobili con analoghe caratteristiche.

Considerato quanto sopra e consultato in primo luogo la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel Comune di Prato nella zona periferica della città (zona periferica NORD-OVEST) Codice di Zona D1- Microzona 5, il valore medio che si può stimare per un immobile per civile abitazione di tipo civile in normale stato di conservazione generale è di circa €. 1.625,00/mq.

In secondo luogo il Borsino Immobiliare nella zona di Prato zona periferica della città (1° fascia per civile abitazioni) per immobili di medio pregio viene indicato un valore medio di circa €. 1.542,00/Mq. **(Allegato "L"):**

Comparabili statiche:

- 1- Osservatorio Imm. \_\_\_\_\_ €. 1.625,00/mq.
- 2- Borsino Immobiliare \_\_\_\_\_ €. 1.542,00/mq.

Le ricerche di mercato effettuate analizzando offerte economiche relative a vendite immobiliari nelle immediate vicinanze aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, si ha **(Allegato "M"):**



Comparabili dinamiche:

3-Valore Prima ricerca di mercato \_\_\_\_\_ €. 1.570,00/Mq.

4-Valore Seconda ricerca di mercato \_\_\_\_\_ €. 1.633,00/Mq.

5.Valore Terza ricerca di mercato \_\_\_\_\_ €. 1.583,00/Mq.

**Valore medio delle suddette comparabili** = €. 1.625,00+ €. 1.542,00+ €. 1.570,00 + €. 1.633,00 + €. 1.583,00 / 5 = **€. 1.590,00/mq.**

Considerando che le comprabili dinamiche subiscono sempre un leggero decremento a causa della trattabilità del prezzo in libero mercato; pertanto si ritiene congruo rettificare il suddetto valore con una decurtazione del 5%.

Valore unitario = €. 1.590,00/Mq. \* 0.95 = **€. 1.510,50 / Mq.**

**VALORE DI STIMA :**

Considerando la superficie convenzionale precedentemente calcolata in precedenza pari a **90,00 mq.** compreso accessori, si ha:

Valore tot. = Sup. commerciale \* Valore a Mq.

Valore tot. del compendio= 90,00 mq. \* €. 1.510,00/Mq. = €. 135.900,00

A detrarre il costo per le opere di ripristino dello stato di fatto del pergolato in legno a piano primo e la regolarizzazione delle opere interne come descritto al paragrafo 9):

Totale : €. 2.000,00 + €. 3.000,00 \_\_\_\_\_ = €. 5.000,00

Pertanto si ha:

Valore tot. del compendio \_\_\_\_\_ €. 135.900,00 +

Spese di regolarizzazione a carico della procedura \_\_\_\_\_ €. 5.000,00 -

**Totale \_\_\_\_\_ = €. 130.900,00**

**PREZZO A BASE D'ASTA in cifra tonda € 131.000,00**  
(In lettere : Centotrentunomila/00)

Avendo assolto il mandato conferitomi in ogni sua parte, rassegno la presente perizia di stima.

Prato, 13.11.2024

Il C.T.U.

Geom. Fabio Razzi

