

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

Ill.mo G.E. Dott. Enrico Capanna
Esecuzione Immobiliare n° 30/2024

Promossa da: INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede a Torino (TO), piazza San Carlo n. 156, cod. fisc. 00799960158,

rappresentata da Intrum Italy S.p.A. con sede a Milano (MI), Bastioni di Porta Nuova n. 19, cod. fisc. 10311000961.

Contro: [REDACTED],

Creditore intervenuto: Farina Edilizia S.r.l. con sede in Prato, via Paronese n. 118, c.f. e P.Iva 01644230979

Creditore intervenuto: Andor SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, c.f. 05428600265

Consulenza Tecnica d'Ufficio Relazione Tecnica R.G.E. 30-2024

La sottoscritta Arch. Tiradritti Paola, nata a Perugia (PG) il 19 ottobre 1966, con studio in Prato, via Francesco Ferrucci n.c. 71, in data 12 aprile 2024 veniva nominata perito, nella procedura di cui all'oggetto ed in data 18 aprile 2024 comunicava con deposito tramite pct l'accettazione dell'incarico.

Inizio operazioni peritali e sopralluoghi

Io sottoscritta Arch. Tiradritti Paola, stabilivo in concerto con il Custode, ISVEG di Prato, l'inizio delle operazioni peritali il giorno martedì 30 aprile 2024 inviando comunicazione scritta per raccomandata a/r al soggetto esecutato, per effettuare il sopralluogo in data giovedì 16 maggio 2024 ore 10:30 (**ALL_1-Avvisi_Raccomandate**).

Per la data del sopralluogo, eseguito con il Geom. Trappoloni Alessio incaricato di ISVEG, non è stato possibile visionare l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, non essendo stata ritirata la raccomandata a/r dal soggetto esecutato. Un nuovo sopralluogo veniva concordato direttamente con il soggetto esecutato in data lunedì 10 giugno 2024 ore 15:30, quando ed è stato possibile accedere e visionare l'unità immobiliare (**ALL_2-Verbali_Sopralluogo**). Risulta:

- Unità immobiliare a destinazione civile abitazione in via Carlo Livi n.c. 79, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 62, particella 633, subalterno 503.

Ho compiuto inoltre le ricerche necessarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, l'Ufficio del Territorio di Prato e l'Archivio Generale delle Pratiche Edilizie del Comune di Prato, reperendo tutti i dati possibili per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

QUESITO 1

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.

RISPOSTA 1

La sottoscritta dà atto della presenza nel fascicolo, della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Rolando Laura, del 03/04/2024 (**ALL_3-Certificazione_Notarile**).

QUESITO 2

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);

RISPOSTA 2

Ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio si rileva che:

* pervenne all'esecutato [REDACTED] per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di Separazione in virtù di atto tra vivi - compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Lops Andrea da Prato (PO), in data 04/12/2008 rep. n. 344941/25550 e **trascritto il 05/12/2008 ai n.ri 14741/8682** da potere di SGRILLI RICCARDO EMILIO nato il 18/01/1938 a PRATO (PO) C.F. SGRRCR38A18C999C, SGRILLI SUSANNA nata il 18/03/1959 a PRATO (PO) C.F. 5GRSNN59C58G999D.

* pervenne alla signora SGRILLI SUSANNA nata il 18/03/1959 a PRATO (PO) C.F. SGRSNN59C58G999D per quota 1/6 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Del Registro di Prato (PO), in data 22/05/2006 rep. n. 89/32 e **trascritto il 27/07/2006 ai n.ri 12689/6539** in morte di RINDI GLORIA ANITA nata il 03/06/1932 a PRATO (PO) C.F. RNDGRN32H43G999T e deceduta il 08/06/2005 - eredità devoluta per legge alla figlia (si rileva accettazione tacita di eredità in morte di Rindi Gloria Anita, **trascritta il 05/12/2008 ai n.ri 14740/8681**).

* pervenne ai signori SGRILLI RICCARDO EMILIO nato il 18/01/1938 a Prato (PO) C.F. SGRRCR38A18G999C, SGRILLI SUSANNA nata il 18/03/1959 a Prato (PO) C.F. SGRSNN59C58G999D ciascuno per quota 1/6 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Del Registro di Prato (PO), in data 21/09/2004 rep. n. 39/8 e **trascritto il 22/11/2004 ai n.ri 15370/8547** in morte di BRESCHI IRMA nata il 25/03/1913 a MONTEMURLO (PO) C.F. BRSRMI13C65F572Z e deceduta il 22/03/2004 - eredità devoluta al figlio e al nipote ex filio (si rileva accettazione tacita di eredità in morte di Breschi Irma, **trascritta il 05/12/2008 ai n.ri 14739/8680**).

* pervenne alle signore SGRILLI SUSANNA nata il 18/03/1959 a PRATO (PO) C.F. SGRSNN59C58G999D, RINDI GLORIA ANITA nata il 03/06/1932 a PRATO (PO) C.F. RNDGRN32H43G999T ciascuno per quota 1/6 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Del Registro di Prato (PO), in data 31/07/1989 rep. n. 86/485 e **trascritto il 12/08/1989 ai n.ri 6325/3880** in morte di SGRILLI PIERO nato il 27/12/1933 a PRATO (PO) C.F. SGRPRI33T27G999B e deceduto il 10/08/1988 - eredità devoluta alla moglie e alla figlia (si rileva accettazione tacita di eredità in morte di Sgrilli Piero, **trascritta il 05/12/2008 ai n.ri 14738/8679**)

N.B. si precisa che nella presente successione il signor Sgrilli Piero viene indicato quale proprietario della



quota di 1/1 piena proprietà, quando dall'atto di provenienza sotto descritto e dall'accettazione tacita di eredità, egli risulta proprietario della quota di 1/3 piena proprietà.

* pervenne ai signori SGRILLI RICCARDO EMILIO nato il 18/01/1938 a PRATO (PO), BRESCHI IRMA nata il 25/03/1913 a MONTEMURLO (PO), SGRILLI PIERO nato il 27/12/1933 a PRATO (PO) ciascuno per quota 1/3 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Del Registro di Prato (PO) trascritto il 05/02/1977 ai n.ri 676/528 in morte di SGRILLI EUFEMIO NATALIZIO nato il 25/12/1904 a PRATO (PO) C.F. SGRFNT04T25G999F e deceduto a Prato il 21/04/1976 - eredità devoluta per legge (si rileva accettazione tacita di eredità in morte di Sgrilli Eufemio Natalizio, **trascritta il 05/12/2008 ai n.ri 14737/8678**).

È stata acquisita la seguente documentazione:

- Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (**ALL_4-Certificato_Residenza_Famiglia**);
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni e regime patrimoniale di separazione dei beni (**ALL_5-Estratto_Matrimonio**).
- Atti di provenienza:
 - Atto di compravendita del 04/12/2008 rep. n. 344941/25550 Notaio Lops Andrea Sede Prato (PO), trascritto il 05/12/2008 n.ri 14741/8682 (**ALL_6-Atto_Provenienza_2008**);
 - Certificato di denunciata Successione del 22/05/2006 rep. n. 89/32, trascritto il 27/07/2006 ai n.ri 12689/6539 (**ALL_7- Certificato_Denunciata_Successione_2006_2006**);
 - Dichiarazione di Successione del 21/09/2004 rep. n. 39/8, trascritto il 22/11/2004 ai n.ri 15370/8547 (**ALL_8- Dichiarazione_Successione_2004**);
 - Dichiarazione di Successione del 31/07/1989 rep. n. 86/485, trascritto il 12/08/1989 ai n.ri 6325/3880 (**ALL_9- Dichiarazione_Successione_1989**);
 - Dichiarazione di Successione, trascritto il 05/02/1977 ai n.ri 676/528 (**ALL_10-Dichiarazione_Successione_1977**).

QUESITO 3

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;

RISPOSTA 3

Premesso che, l'immobile oggetto della presente relazione identificato al N.C.E.U. di Prato alla particella 633 subalterno 503 graffata alla particella 634 (dati derivanti da frazionamento e fusione del 06/02/2012 Pratica n. PO 0008966), era precedentemente identificato alla particella 633 graffata alla particella 634, in ordine a quanto richiesto nel quesito, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

* **Iscrizione NN 14742/3337 del 05/12/2008**, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Lops Andrea da Prato (PO) in data 04/12/2008 rep.n. 344942/25551 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede TORINO (TO) C.F. 00799960158 contro [REDACTED]

importo capitale euro 235.000,00, importo totale euro 470.000,00 e durata 30 anni



Annotazione NN 1743/225 del 21/02/2012 - RESTRIZIONE DI BENI, relativamente beni omissis.

* **Iscrizione NN 1136/207 del 12/02/2013**, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Lops Andrea da Prato (PO) in data 08/02/2013 rep.n. 352830/31347 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sede SIENA (SI) C.F. 00884060526 contro

importo capitale euro 40.000,00, importo totale euro 80.000,00 e durata 20 anni.

* **Trascrizione NN 2498/1690 del 23/03/2015**, nascente da atto tra vivi - cost.ne di fondo patrimoniale concesso con atto ai rogiti di Monteroppi Renato da Prato (PO) in data 20/03/2015 rep.n. 597/363 a favore e contro di

* **Trascrizione NN 3008/2166 del 22/03/2024**, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. Del Tribunale Di Prato con sede in Prato (PO) in data 29/02/2024 rep.n. 575 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede TORINO (TO) C.F. 00799960158 contro

Inoltre è stata acquisita la seguente documentazione:

- Ispezione Ipotecaria (**ALL_11-Ispezione_Ipotecaria**).

QUESITO 4

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;

RISPOSTA 4

L'immobile oggetto della presente relazione è identificato al N.C.E.U. di Prato alla particella 633 subalterno 503 graffata alla particella 634.

L'attuale unità immobiliare deriva da frazionamento e fusione del 06/02/2012 Pratica n. PO 0008966 della particella 633 graffata alla particella 634, pratica che ha previsto la creazione di tre subalterni:

- subalterno 503 graffato alla particella 634 (di proprietà dell'esecutato ed oggetto della presente);
- subalterno 504 (venduto a terzi);
- subalterno 500 (B.C.N.C. ai sub 503 e 504).

È stata acquisita la seguente documentazione:

- Estratto Mappa Catastale (**ALL_12-Estratto_Mappa_Catastale**);
- Planimetria Catastale (**ALL_13-Planimetria_Catastale**);
- Visura Catastale (**ALL_14-Visura_Catastale**);
- Elaborato Planimetrico foglio 62 particella 633 (**ALL_15-Elaborato_Planimetrico**);
- Elenco Subalterni foglio 62 particella 633 (**ALL_16-Elenco_Subalterni**);
- Visura Catastale Bene Comune Non Censibile (**ALL_17-Visura_Catastale_BCNC**).



QUESITO 5

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;*

RISPOSTA 5

Dalla lettura congiunta dell'atto di pignoramento unitamente alla verifica della documentazione catastale, risulta corretta l'individuazione catastale del bene, mentre nella descrizione del bene pignorato è erroneamente riportato "...oltre piano sottotetto": il sottotetto non è parte del bene oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto della presente, facente parte di edificio bifamiliare, risulta una civile abitazione posta al piano terra e primo, con resede di pertinenza frontale e tergale, accessibile dal resede a comune alle due unità, posto al numero civico 79 di via Carlo Livi.

Si ritiene che i dati indicati nel pignoramento consentano univocamente l'individuazione del bene pur essendo la descrizione dello stesso non perfettamente coerente.

QUESITO 6

6) *previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;*

RISPOSTA 6

Descrizione dell'immobile

Unità immobiliare a destinazione civile abitazione, posta al piano terra e primo di un edificio bifamiliare di tipologia terratetto a schiera, accessibile da resede e vano scala a comune con altra unità immobiliare posta al piano secondo, sito in via Carlo Livi n. 79 nel Comune di Prato (PO). L'unità immobiliare, risulta così composta:

- al piano terra: ingresso, soggiorno, due ripostigli, disimpegno, bagno, pranzo, cucina oltre resede frontale e tergale dal quale è possibile accedere ad un annesso esterno, costituito da un unico locale a destinazione lavatoio, con soprastante lastrico solare in parte delimitato da tettoia chiusa su tre lati, accessibile da scala esterna in acciaio addossata all'annesso;
- al piano primo: disimpegno, bagno, tre camere oltre pianerottolo delle scale che originariamente conducevano al secondo piano.

L'altezza interna risulta variabile, considerata la presenza di più zone controsoffittate.

Le finiture di pareti e soffitti sono con intonaco al civile.

I pavimenti interni sono di varie tipologie:

- in legno nel soggiorno e nella zona ingresso-disimpegno al piano terra, nelle camere e relativo disimpegno al piano primo:



- in gres porcellanato nella zona pranzo, in cucina e nel bagno al piano terra, oltre al bagno al piano primo;
- in monocottura/ceramica nel ripostiglio sottoscala al piano terra e nel locale lavanderia esterno.

Le porte interne ed il portoncino blindato di accesso all'unità sono in legno.

Gli infissi esterni risultano in parte in legno ed in parte in pvc.

I sistemi di oscuramento sono costituiti da avvolgibili sul prospetto frontale e da persiane nel prospetto tergale. Il riscaldamento, costituito da terminali in alluminio, è del tipo autonomo con la caldaia posta esternamente nel resede tergale.

Nel locale pranzo al piano terra vi è inoltre un camino alimentato a legna.

I pavimenti esterni nei resedi sono in parte inerbiti ed in parte pavimentati con mattonelle di gres sul resede frontale e da mattonelle in pietra ricomposta sul resede tergale.

Nel resede tergale esclusivo sono situate le fosse biologiche a comune con l'altra unità immobiliare del piano secondo.

La scala esterna di collegamento tra piano terra e lastrico solare sopra la volumetria accessoria tergale risulta in acciaio. La struttura soprastante il lastricato è costituita da dei setti in muratura portante sui quali appoggia una tettoia ad un'unica falda costituita da travetti di legno e tavelloni in laterizio con manto in marsigliesi.

L'edificio, di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte, risulta di tipologia terratetto bifamiliare e nel suo complesso si sviluppa su tre livelli fuori terra.

La struttura portante è composta da murature di mattoni pieni ad una e/o due teste e solai in laterocemento.

La copertura risulta con due falde a capanna, le facciate dell'edificio risultano intonacate e tinteggiate.

Per una migliore comprensione e visione del bene, si allega inserto fotografico (**ALL_18-Documentazione_Fotografica**) e pianta di rilievo dell'immobile (**ALL_23-Pianta_Rilievo**).

Ubicazione e caratteristiche delle zone confinanti

La zona, in cui ricade l'immobile, si colloca a circa 250 metri in linea d'aria dalla cerchia muraria del centro storico di Prato. La zona risulta ben servita.

Consistenza

Di seguito le superfici utili calpestabili al netto delle murature del bene in descrizione:

- superficie calpestabile interna dell'abitazione, circa 120,50 mq;
- superficie calpestabile dell'annesso esterno, circa 15,20 mq;
- superficie calpestabile lastrico e tettoia, circa 15,85 mq, da rimuovere come descritto successivamente;
- superficie calpestabile dei resedi esclusivi frontale e tergale, circa 57,00 mq.

Confini

Proprietà Goti, via Carlo Livi, parti condominiali, nuda proprietà Cotoloni, s.s.a.;

Dati catastali:

Foglio 62, particella 633, subalterno 503, graffata a particella 634, Categoria A/3, Classe 3, Superficie Catastale 150,00 mq, Escluso Aree Scoperte 144,00 mq, Rendita euro 632,66, via Carlo Livi n.c. 79 Piano T/1 (**ALL_14-Visura_Catastale**).

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, sezione Fabbricati del Comune di Prato, l'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta giustamente censito in conto al soggetto executato.

Parti comuni e pertinenze:

Resede e disimpegno condominiale B.C.N.C. foglio 62, particella 633, subalterno 500 (**ALL_17-Visura_Catastale_BCNC**).



QUESITO 7

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;*

RISPOSTA 7

Come meglio evidenziato nella RISPOSTA 9 e 14, la planimetria catastale in atti risulta parzialmente difforme dallo stato di rilievo dell'immobile, ma conforme allo stato legittimo dello stesso. Considerata la previsione della messa in ripristino degli abusi (poiché non sanabili), per conformare lo stato attuale dell'immobile allo stato legittimo e quindi alla planimetria catastale, si ritiene opportuno di non procedere alla presentazione di un Docfa a variazione catastale, per non aggravare i costi di esecuzione.

QUESITO 8

8) *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

RISPOSTA 8

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile è perfettamente compatibile con la destinazione del Piano Operativo: *TSL.1 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale (ALL_19-Estratto_ Piano Operativo)*, poiché l'edificio, di cui il bene oggetto della presente esecuzione fa parte, è a destinazione residenziale.

QUESITO 9

9) *indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

RISPOSTA 9

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Generale delle Pratiche Edilizie del Comune di Prato è risultato che l'edificio e l'unità immobiliare, oggetto della presente, sono stati edificati e ristrutturati in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza Edilizia n° 113 del 31/01/1951, rilasciata in data 27/06/1951 (**ALL_24-Licenza_Edilizia**);
- D.I.A. prot. 168565 del 18/12/2008, Busta PE-3618-2008 (**ALL_25-D.I.A.**);



- S.C.I.A. prot. 123567 del 24/10/2011, Busta PE-2826-2011;
- Deposito Variante art. 45 prot. 13039 del 26/01/2012, Busta PE-188-2012 (**ALL_26-Variante_Art.45**).

In merito alle pratiche edilizie di cui sopra, va specificato che non è stato possibile reperire la S.C.I.A. prot. 123567 del 24/10/2011, Busta PE-2826-2011 con la quale è stato presentato il frazionato dell'edificio originario in due unità immobiliari, né all'Archivio Generale delle Pratiche Edilizie né all'Ufficio Tecnico del Comune di Prato. Anche i tecnici che hanno redatto la S.C.I.A. non sono stati in grado di fornirne copia. Alla luce di ciò, si assume il Deposito Variante art. 45 prot. 13039 del 26/01/2012, Busta PE-188-2012 come ultimo stato legittimo di rappresentazione dell'immobile.

Di seguito **si riportano le difformità edilizie-urbanistiche riscontrate**:

- rispetto alla Licenza Edilizia n° 1527 del 31/01/1951 rilasciata in data 27/06/1951, si rilevano le seguenti difformità:

- 1) sul prospetto lato via Carlo Livi, risulta traslata la posizione del terrazzo e della relativa portafinestra, poste sulla destra del prospetto e non a sinistra;
- 2) per l'accesso al piano secondo è stata prolungata la scala di collegamento tra piano terra e piano primo, non realizzando quella che era prevista in altra posizione tra il piano primo e secondo;
- 3) la volumetria accessoria tergale è stata realizzata con sagoma leggermente diversa, più larga per circa 45 cm e con copertura piana posta ad un'altezza inferiore rispetto a quella prevista inclinata ad una quota di imposta maggiore.

Le difformità di cui ai punti 1) e 2) risultano essere tutte state realizzate in corso opera durante la costruzione dell'edificio (1951-1952) e per le stesse non + stata presentata una variante in corso d'opera alla suddetta Licenza Edilizia. Nella planimetria catastale prot. 1298 presentata in data 03/05/1952 a conclusione dell'opera, sono state riportate le modifiche effettuate in corso d'opera.

Per la difformità di cui al punto 3) non è stato possibile dedurre una data certa d'esecuzione né dalla planimetria catastale né dalle foto aeree. È però probabile che anche tali difformità siano state realizzate in corso d'opera durante la costruzione dell'edificio (1951-1952) e pertanto le relative considerazioni verranno effettuate rispetto a tale periodo.

Si specifica inoltre che le sopradette opere difformi, ricadenti in area assoggettata a tutela per Beni Culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte Terza – Titolo I, art. 142 Lett. c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua, sono escluse dalla presentazione di Autorizzazione Paesaggistica, poiché al 6 settembre 1985 già esistenti e ricomprese in zona territoriale omogenea B, come indicato nel D.Lgs. 42/2004, Parte Terza – Titolo I, art. 142, Comma 2, Lett. a);

- rispetto al Deposito Variante art. 45 prot. 13039 del 26/01/2012, si rilevano le seguenti difformità:
 - 4) al piano terra, è tamponata l'apertura (mai realizzata) posta sul muro di spina a divisione tra il soggiorno e la prima rampa di scale;
 - 5) nel locale pranzo al piano terra è presente un camino alimentato a legna;
 - 6) nella camera matrimoniale del piano primo lato resede tergale, è presente una controparete in cartongesso per schermare la canna fumaria del camino del piano terra;
 - 7) risultano differenti alcune altezze rilevate ai controsoffitti, interne all'abitazione;
 - 8) nei resedi non risultano rappresentate le aree a verde;
 - 9) è stata resa accessibile la copertura della volumetria accessoria tergale attraverso il posizionamento di una scala in acciaio esterna. La copertura diventata lastrico solare, risulta essere stata inoltre parzialmente occupata da una tettoia soprastante, chiusa su tre lati, con altezza massima pari a 180 cm e altezza minima pari a 150 cm;
 - 10) è stata spostata la porta di accesso al ripostiglio sottoscala del piano terra, attraverso il tamponamento della porta nel bagno e l'apertura di una porta nella muratura portante collegata direttamente dal locale pranzo;



11) nel resede frontale, non è stata realizzata la recinzione (rappresentata nei grafici) posta a divisione tra gli spazi condominiali ed il resede di pertinenza.

Per le difformità di cui ai punti 4), 5), 6), 7), 8), 10) e la 11) non è stato possibile dedurre una data certa d'esecuzione. È però probabile che le opere siano state eseguite durante i lavori di ristrutturazione e frazionamento, di cui alla S.C.I.A. prot. 123567 del 24/10/2011, Busta PE-2826-2011 e che non siano state rappresentate nella successiva Variante.

Anche per quanto riguarda difformità di cui al punto 9), non è stato possibile dedurre una data certa d'esecuzione, ma dalla consultazione delle ortofoto storiche (Disciplina dei Suoli e degli Insediamenti presenti on line del Piano Operativo del Comune di Prato), risulta che le suddette opere compaiano realizzate nelle foto aeree a disposizione dalla data del 21 Agosto 2009, quindi probabilmente realizzate durante i lavori di cui alla DIA prot. 168565 del 18/12/2008, Busta PE-3618-2008.

Rilevato ciò, **ai fini di ristabilire la conformità urbanistica-edilizia dell'immobile**, risulta necessario:

- a) ai sensi dell'art. 34 ter del D.P.R. 380/01 (modificato con il DL 69/2024), relativamente ai punti 1), 2) e 3), essendo gli stessi interventi realizzati in corso d'opera, come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, possono essere regolarizzati con presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria;
- b) ai sensi dell'Art. 36 bis comma 1 del D.P.R. 380/01 (modificato con il DL 69/2024), relativamente ai punti 4), 5), 6), 7) 8) e 11), essendo gli stessi interventi realizzati in parziale difformità da Permesso di Costruire o da S.C.I.A. ovvero in assenza di S.C.I.A. ad oggi risulterebbe possibile presentare S.C.I.A. in Sanatoria poiché gli interventi risultano conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.
- c) la messa in ripristino delle difformità di cui al punto 9) poiché ritenute non sanabili, considerato anche che la struttura muraria sopraelevata di sostegno della tettoia è in contrasto con art. 9 del D.M. 1444/1968 poiché posta ad una distanza inferiore a 10.00 m da parete finestrata. Va specificato inoltre che l'intervento richiesto per rendere strutturalmente idoneo il lastrico solare, si configurerebbe come "*Intervento di Adeguamento*" ai sensi del punto 8.4.3. delle Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. del 17/01/2018) che comporterebbe un importante costo per l'adeguamento delle suddette strutture;
- d) la messa in ripristino delle difformità di cui al punto 10) poiché ritenute non sanabili, considerato che l'intervento richiesto per rendere strutturalmente idonea la difformità, si configura come "*Intervento di Adeguamento*" ai sensi del punto 8.4.3. o come "*Intervento di Miglioramento*" ai sensi del punto 8.4.2., delle Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. del 17/01/2018) che comporterebbe un importante costo per l'adeguamento delle suddette strutture, tramite la realizzazione di un eventuale telaio antisismico in acciaio (cerchiatura). Inoltre, considerata la collocazione dell'apertura in corrispondenza di uno spigolo tra due setti murari strutturali e lo spazio minimo necessario a disposizione per l'installazione in opera dei due profili verticali e dei due profili orizzontali, si renderebbe praticamente nullo ed inadeguato lo spazio residuo netto dell'apertura. Infine, negli orientamenti interpretativi in materia di Rischio Sismico, elaborati dal Comitato Tecnico Scientifico della Regione Toscana, l'apertura realizzata, classificabile come intervento locale, seppur non vietata a priori, rientra tra gli interventi sconsigliati: paragrafo 4.1.4 "*... apertura di porte o finestre nelle pareti che lascino una mazzetta muraria laterale residua inferiore a 50 cm (escluso lo spessore del muro ortogonale) ...omissis*".

Tenuto conto di quanto sopra rilevato ed in considerazione del fatto che la normativa di riferimento ha subito un'importante revisione con la recente entrata in vigore del DL 69/2024 "Salva Casa" e vista l'attuale incertezza applicativa delle sopradette norme e del nuovo regime sanzionatorio, da parte di professionisti ed amministrazioni pubbliche, si riporta quelli che dovrebbero essere i costi relativi ai vari procedimenti necessari **per ristabilire la conformità urbanistica-edilizia dell'immobile**:



• Stima dei costi per S.C.I.A. in Sanatoria art. 34 ter del D.P.R. 380/01 (modificato con il DL 69/2024) di cui al precedente punto a):

- spese professionali del tecnico incaricato per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria pari a **2.000,00 €** (comprensivo di cassa professionale ed iva);
- diritti di segreteria per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria, pari a **70,00 €**;
- oblazione di una somma che viene ipotizzata pari ad **1.032,00 €** per S.C.I.A. in sanatoria art. 36/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 modificato dal D.L. n° 69 del 29/05/2024, in analogia alla sanzione minima dovuta nel caso di intervento eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa e non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

Totale stima dei costi per sanatoria di cui al precedente punto a) = 3.102,00 €.

• Stima dei costi per S.C.I.A. in Sanatoria art. 36 bis comma 1 del D.P.R. 380/01 (modificato con il DL 69/2024) di cui al precedente punto b):600

- spese professionali del tecnico incaricato per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria pari a **2.000,00 €** (comprensivo di cassa professionale ed iva);
- diritti di segreteria per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria, pari a **70,00 €**;
- oblazione di una somma che viene ipotizzata pari ad **516,00 €** per S.C.I.A. in sanatoria art. 36/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 modificato dal D.L. n° 69 del 29/05/2024, assimilabile alla sanzione minima dovuta nel caso di intervento eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa e conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

Totale stima dei costi per sanatoria di cui al precedente punto b) = 2.586,00 €.

• Stima dei costi per messa in ripristino cui al precedente punto c):

- opere di demolizione e rimozione compreso trasporto a discarica e oneri di conferimento della tettoia soprastante, nonché della scala esterna e parapetto, pari a **2.500,00 €**;
- riprese murarie e delle impermeabilizzazioni a seguito delle demolizioni di cui al punto sopra, pari a **2.000,00 €**;
- spese professionali del tecnico incaricato per la realizzazione delle opere, pari a **1.500,00 €** (comprensivo di cassa professionale ed iva).

Totale stima dei costi per messa in ripristino di cui al precedente punto b) e c) = 6.000,00 €.

• Stima dei costi per messa in ripristino cui al precedente punto d):

- opere di demolizione e rimozione muratura, rivestimenti e sanitari compreso trasporto a discarica e oneri di conferimento, per realizzazione della porta originaria nel bagno del sottoscala, pari a **2.000,00 €**;
- rifacimento della nuova muratura portante a tamponamento dell'attuale porta compreso rimozione dell'infisso, trasporto a discarica e oneri di conferimento oltre a rifacimento delle finiture quali intonaci, coloriture, zoccolini, pari a **1.000,00 €**;
- rifacimento delle nuove finiture quali intonaci, rivestimenti, coloriture e posa sanitari in bagno, compreso modifiche impiantistiche, pari a **4.000,00 €**;
- infissi quale nuova porta, pari a **600,00 €**;
- spese professionali del tecnico incaricato per la realizzazione delle opere, pari a **1.500,00 €** (comprensivo di cassa professionale ed iva).

Totale stima dei costi per messa in ripristino di cui al precedente punto d) = 9.100,00 €.

TOTALE 20.788,00 €



A conclusione di quanto sopra esposto, l'immobile all'attualità risulta commerciabile anche se non conforme a livello urbanistico-edilizio, nonché sprovvisto della Dichiarazione di Agibilità.

QUESITO 10

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

RISPOSTA 10

Dopo gli accertamenti e le verifiche effettuate, non risulta presente A.P.E in corso di validità.

QUESITO 11

11) *indicare 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;*

RISPOSTA 11

Data la consistenza dell'unità immobiliare e dell'annesso tergale, funzionalmente connesso all'abitazione principale, non si ritiene possibile vendere il bene pignorato in più lotti.

QUESITO 12

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;*

RISPOSTA 12

L'unità immobiliare oggetto della presente risulta interamente pignorata ed intestata all'unico proprietario. Il bene non è divisibile.

QUESITO 13

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;

RISPOSTA 13

L'immobile è occupato dal debitore dell'esecuzione immobiliare e dal suo nucleo familiare (**ALL_21-Certificato_Residenza_Storico**) e costituisce abitazione principale dell'esecutato (**ALL_4-Certificato_Residenza_Famiglia**) come dichiarato dallo stesso nel verbale di sopralluogo.

Non risultano presenti contratti d'affitto, come documentato dalla risposta formalizzata dall'Agenzia delle Entrate (**ALL_20-ADE_Assenza_Contratti_Locazione**).

QUESITO 14

18) 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);

RISPOSTA 14

L'area su cui insiste l'immobile, risulta assoggettata a tutela per Beni Culturali, *Aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte Terza – Titolo I, art. 142 Lett. c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua*, mentre non risultano:

- vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);
- domande giudiziali.

1) **I costi da sostenere per la cancellazione delle iscrizioni e delle formalità pregiudizievoli**, indicate nel Certificato notarile redatto dal Notaio Rolando Laura in data 03/04/2024 (**ALL_3-Certificazione_Notarile**), sono stimati in un importo pari a circa:

- 2.444,00 € per la cancellazione dell'iscrizione relativa all'ipoteca volontaria;
- 494,00 € per la cancellazione dell'iscrizione relativa all'ipoteca volontaria;
- 294,00 € per la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

TOTALE COSTO 1) = 3.232,00 €

Non vengono indicati i costi per la cancellazione del fondo patrimoniale poiché, come indicato dall'Avv. Elena Ricci Armani, nelle note trasmesse tramite PEC in data 18/09/2024, la relativa trascrizione non rientra tra le formalità cancellabili con il decreto di trasferimento. Tale formalità pur rimanendo formalmente esistente, non sarà opponibile né al creditore con ipoteca iscritta anteriormente, né all'aggiudicatario nell'ambito della procedura esecutiva promossa dal medesimo creditore ipotecario.

2) **I costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche**, per la presentazione dei titoli in sanatoria per le opere di messa in ripristino, sono:



Stima dei costi per sanatoria di cui al precedente punto a) alla RISPOSTA 9:

- spese professionali del tecnico incaricato per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 34 ter del D.P.R. 380/2001, pari a **2.000,00 €** (comprensivo di cassa professionale ed iva);
- diritti di segreteria per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria, pari a **70,00 €**;
- oblazione di una somma pari ad **1.032,00 €** per S.C.I.A. in sanatoria art. 36/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 modificato dal D.L. n° 69 del 29/05/2024.

Totale stima dei costi per sanatoria di cui al precedente punto a) = 3.102,00 €.

Stima dei costi per sanatoria di cui al precedente punto b) alla RISPOSTA 9:

- spese professionali del tecnico incaricato per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001, pari a **2.000,00 €** (comprensivo di cassa professionale ed iva);
- diritti di segreteria per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria, pari a **70,00 €**;
- oblazione di una somma pari ad **516,00 €** per S.C.I.A. in sanatoria art. 36/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 modificato dal D.L. n° 69 del 29/05/2024.

Totale stima dei costi per sanatoria di cui al precedente punto b) = 2.586,00 €.

Stima dei costi per messa in ripristino di cui al precedente punto c) di cui alla RISPOSTA 9:

- opere di demolizione e rimozione compreso trasporto a discarica e oneri di conferimento della tettoia soprastante, nonché della scala esterna e parapetto, pari a **2.000,00 €**;
- riprese murarie e delle impermeabilizzazioni a seguito delle demolizioni di cui al punto sopra, pari a **2.000,00 €**;
- spese professionali del tecnico incaricato per la realizzazione delle opere, pari a **1.500,00 €** (comprensivo di cassa professionale ed iva).

Totale stima dei costi per messa in ripristino di cui al precedente punto c) = 6.000,00 €.

Stima dei costi per messa in ripristino di cui al precedente punto d) di cui alla RISPOSTA 9:

- opere di demolizione e rimozione muratura, rivestimenti e sanitari compreso trasporto a discarica e oneri di conferimento, per realizzazione della porta originaria nel bagno del sottoscala, pari a **2.000,00 €**;
- rifacimento della nuova muratura portante a tamponamento dell'attuale porta compreso tutte le finiture quali intonaci, coloriture, zoccolini, pari a **1.000,00 €**;
- rifacimento delle nuove finiture quali intonaci, rivestimenti, coloriture e posa sanitari compreso modifiche impiantistiche, pari a **4.000,00 €**;
- infissi quale nuova porta, pari a **600,00 €**;
- spese professionali del tecnico incaricato per la realizzazione delle opere, pari a **1.500,00 €** (comprensivo di cassa professionale ed iva).

Totale stima dei costi per messa in ripristino di cui al precedente punto d) = 9.100,00 €.

TOTALE COSTO 2) = 20.788,00 €

3) I costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità catastali con pratica Docfa, da presentare contestualmente alla S.C.I.A. in sanatoria, sono:

- spese professionali del tecnico incaricato per la presentazione del Docfa, pari a **520,00 €** (comprensivo di cassa professionale ed iva);
- diritti di presentazione Docfa, pari a **50,00 €**.

TOTALE COSTO 3) = 570,00 €



QUESITO 15

19) 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);

RISPOSTA 15

Data la natura del bene oggetto di esecuzione, facente parte di un edificio bifamiliare non costituito in condominio, non risultano esistenti vincoli di natura condominiale.

QUESITO 16

16) rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

RISPOSTA 16

Non risultano esistenti diritti demaniali o usi civici, gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione.

QUESITO 17

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).

RISPOSTA 17

Il criterio di stima che verrà adottato, sarà quello della ricerca del "più probabile valore di mercato" del bene in oggetto, calcolato attraverso il metodo comparativo con lo scopo di individuare il valore attuale di mercato dell'immobile tenuto conto delle caratteristiche estrinseche come ubicazione, dotazioni di servizi della zona e quelle intrinseche come tipologia, consistenza e dimensione, vetustà, stato di conservazione delle finiture e impianti, della disponibilità o meno del bene da parte della procedura, della conformità urbanistica e della procedura di vendita.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente, è situato in una zona a destinazione prevalentemente residenziale e secondariamente a servizi, nelle immediate vicinanze del centro storico di Prato. La posizione dell'edificio, prospiciente la via Carlo Livì, direttamente collegata o nelle immediate vicinanze di alcune delle strade più importanti e trafficate della città, quali via Roma, via Giuseppe Valentini e via Adriano Zarini, la rende ben dotata di servizi e attività commerciali, ma anche altamente trafficata.



La posizione risulta complessivamente buona, dato il posizionamento in una zona centrale e nevralgica della città e data la vicinanza con la strada statale SS719, di collegamento tra Pistoia e Firenze, di cui Prato ne costituisce il centro.

L'immobile, che si sviluppa su due livelli fuori terra, risulta in buono stato di manutenzione, anche in virtù delle opere globali di ristrutturazioni effettuate tra il 2008 ed il 2012, che hanno interessato l'aspetto esteriore dell'edificio, nonché opere interne.

La stima sintetica o comparativa, avrà come riferimento i valori medi di mercato realizzati, in libere contrattazioni commerciali, per beni simili (caratteristiche e ubicazione) all'immobile in oggetto.

Il valore di mercato sarà determinato dall'applicazione del prezzo unitario medio alla superficie convenzionale lorda complessiva del bene.

La determinazione della superficie convenzionale verrà calcolata applicando alle superfici lorde, un coefficiente di riferimento in relazione alla destinazione.

Calcolo Superficie Convenzionale:

- Abitazione: circa 142,50 mq;
- Annesso tergaie: circa 17,20 mq x coeff. 0,50 = circa 8,60 mq
- Resedi: circa 57,00 mq x coeff. 0,10 = circa 5,70 mq

Superficie Convenzionale TOTALE = circa 157,00 mq

Da un'indagine di mercato immobiliare svolta, inerente contrattazioni per beni simili a quelli di cui alla presente perizia risultano valori al mq tra i € 2.000,00 / € 2.400,00.

Considerate le caratteristiche sopra descritte, l'appetibilità commerciale del bene e la recente ristrutturazione effettuata a cavallo del 2008 ed il 2012, la sottoscritta ritiene di assegnare al bene un valore di € 2.200,00.

A puro scopo di riscontro, ho consultato anche le Tabelle 2° semestre 2023 della Banca dati dell'OMI, Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, Comune di Prato (**ALL_22-Tabelle_OMI**). L'età dell'edificio di cui l'immobile oggetto della presente esecuzione fa parte, ed il suo normale stato conservativo, lo fa assimilare per valore a un'abitazione di tipo civile, per i quali i valori oscillano tra € 1.650,00/mq e € 2.000,00/mq.

Stima del bene

157,00 mq x 2.200,00 € = 345.400,00 €

A tale importo dovranno essere detratti:

- costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche: **20.788,00 €**;
- costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità catastali: **570,00 €**;

Non vengono scorporate le spese per la cancellazione delle trascrizioni delle formalità pregiudizievoli poiché non gravanti sull'aggiudicatario. Le stesse verranno pagate con il ricavato della vendita quali spese preveducibili, come indicato dall'Avv. Elena Ricci Armani, nelle note trasmesse tramite PEC in data 18/09/2024.

345.400,00 € - 20.788,00 € - 570,00 € = 324.042,00 €

Considerata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si propone una riduzione del valore di mercato pari al 10% del valore stimato, pertanto:

324.042,00 € x 0,90 = 291.637,80 € arrotondato 291.500,00 €

Valore di Stima = 291.500,00 € (duecentonovantunomilacinquecento/00 euro)

La sottoscritta Arch. Tiradritti Paola, si impegna al rispetto dei sotto elencati punti:



- A) collaborare con il custode nello svolgimento del suo incarico;
- B) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sino al completamento dell'incarico). Non è necessario riportare il contenuto integrale del quesito mentre è opportuno redigere un sommario iniziale e un indice con l'indicazione delle pagine in cui sono collocate le risposte ai singoli quesiti utilizzando, ove possibile, collegamenti ipertestuali;
- C) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- D) depositare in pct, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione e dei relativi allegati privi di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;
- E) allegare alla relazione (come distinti allegati rispetto al file della relazione):
- documentazione fotografica a colori dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni e esterni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
 - planimetrie del bene;
 - visura catastale ed ipotecaria attuale;
 - copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;
 - copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione;
 - copia degli atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultraventennale;
 - certificato storico di residenza, certificato di stato civile ed eventuale estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; eventuali visure camerali;
 - ricevute delle comunicazioni;
- nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- F) redigere (su apposito file da depositare in p.c.t.) per ciascun lotto "scheda del fascicolo" indicando: - numero r.g.; -nome perito e nome custode; -diritto reale pignorato; -(breve ma adeguata) descrizione del bene;
- estremi catastali;
 - elenco sintetico iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (indicando data di iscrizione/trascrizione, numero reg. gen. e reg. part. e nominativo creditore);
 - prezzo base d'asta; -stato di occupazione (libero, occupato dal debitore, occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura, occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura);
- G) depositare contestualmente alla relazione, agli allegati e alla scheda fascicolo, istanza di liquidazione del proprio compenso redatta ai sensi del "Protocollo d'Intesa tra Tribunale di Prato ed ordini e colleghi professionali riguardante la liquidazione degli onorari spettanti agli esperti stimatori e nuove modalità operative di gestione delle attività peritali" sottoscritto in data 20.06.2019;
- H) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.



Prato, 5 settembre 2024

Il C.T.U.

Arch. Tiradritti Paola



ALLEGATI:

- ALL_1-Avviso_Raccomandata
- ALL_2-Verbale_Sopralluogo
- ALL_3-Certificazione_Notarile
- ALL_4-Certificato_Residenza_Famiglia
- ALL_5-Estratto_Matrimonio
- ALL_6-Atto_Provenienza_2008
- ALL_7- Certificato_Denunciata_Successione_2006
- ALL_8- Dichiarazione_Successione_2004
- ALL_9- Dichiarazione_Successione_1989
- ALL_10- Dichiarazione_Successione_1977
- ALL_11-Ispezione_Ipotecaria
- ALL_12-Estratto_Mappa_Catastale
- ALL_13-Planimetria_Catastale
- ALL_14-Visura_Catastale
- ALL_15-Elaborato_Planimetrico
- ALL_16-Elenco_Subalterni
- ALL_17-Visura_Catastale_BCNC
- ALL_18-Documentazione_Fotografica
- ALL_19-Estratto_Piano_Operativo
- ALL_20-ADE_Assenza_Contratti_Locazione
- ALL_21-Certificato_Residenza_Storico
- ALL_22-Tabelle_OMI
- ALL_23-Pianta_Rilievo
- ALL_24-Licenza_Edilizia
- ALL_25-D.I.A.
- ALL_26-Variante_Art.45

